



Årsmøte 2022

E/S Tiedemannsjordet

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 3. mai 2022

Velkommen til årsmøte i E/S Tiedemannsjordet

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 26. april kl. 21:00 og lukker 3. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5685>

Det holdes også et frivillig møte 26. april kl. 18:00 , Teglverket skole.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Fysisk informasjonsmøte

Vi avholder fysisk møte på Teglverket skole 26. april kl. 18.00.

På møtet gjennomgår vi sakene på agendaen (se nedenfor); regnskapet for 2021, budsjett for 2022 og innkomne forslag. Det blir anledning til å stille spørsmål og drøfte sakene i møtet.

Det skal ikke avgis stemmer i møtet. Avstemningen skjer digitalt via Vibbo.no eller ved levering av stemmeseddel til styret. Avstemningen holder åpent til 03. mai kl. 12.00

Stemmeseddel

Skjemaet leveres/sendes til styret på e-post styret@tiedemannsjordet.no, eller i styremedlemmenes postkasse, innen 03. mai kl. 12.00 for at din deltagelse skal bli registrert.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen

2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Kabel-TV
6. Justering av strømpris ladeanlegg
7. Økonomistyring
8. Økonomistyring del 2 - vedtektsendring
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i E/S Tiedemannsjordet

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marius Hatle og Kåre Dag Mangersnes er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årsresultatet dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. Årsrapport.pdf
-

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

Sak 5

Kabel-TV

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret mener at det ikke er sameiets oppgave å bestemme hvordan beboere ser TV, men snarere å legge til rette infrastruktur for det. Sameiet har i dag en løpende avtale med Telenor for kabel-TV, som hver seksjon betaler 289 kr/mnd for gjennom husleien. Prisen ble fra 1. mars økt med 32% fra 219 kr/mnd.

Både tilbud og måten man ser på TV har endret seg mye de senere år, og styret mener derfor at beboere selv skal kunne bestemme hva de ønsker å betale for.

For å legge til rette for at alle skal kunne se TV/annet innhold, foreslår styret at det inngås en avtale med RiksTV om valgfritt mottakerutstyr. Dette vil koste hver seksjon 29kr/mnd, og man står fritt til å tegne abonnement på det man selv ønsker. TV-signaler vil bli levert gjennom bredbåndskabel som alle leiligheter er utstyrt med.

Av "valgfritt mottakerutstyr" kan man velge utstyr som er rettet mot RiksTVs kanalpakker (dekoder), eller man kan velge utstyr (AppleTV) som ikke har kobling mot RiksTV (og således står helt fritt til å velge tilbyder på TV-innhold). Kanalpakker fra RiksTV får vil 40% rabatt på, og prisene er fra 227kr/mnd med rabatt.

Andelen i fellesutgifter som er knyttet til kabel-TV vil bli redusert fra 289kr/mnd til 29kr/mnd. Beboere tegner selv det abonnementet med den tilbyder man selv ønsker.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å si opp avtalen med Telenor, og å inngå kollektiv avtale for mottakerutstyr med RiksTV.

Sak 6

Justering av strømpris ladeanlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som konsekvens av langt høyere energikostnader enn forventet, viser det seg at prismodellen på 1,50kr/kWh som ble satt på forrige årsmøtet ikke dekker de reelle kostnadene ved lading. Tall så langt viser at gjennomsnittlig strømpris siden september 2021, ligger på ca. 1,75 kr/kWh inkludert kompensasjonsordning.

Prismodell skal dekke strømbruk, servicekostnader, dynamisk laststyring og faktureringsomkostninger fra Charge365. Ettersom energimarkedet forventes å være uforutsigbart også videre i 2022, ønsker styret mulighet til periodisk å justere prisen om det viser seg å være varige endringer over en måned. Dette kan innebære både opp- og nedjustering, men forventes å ligge innenfor +/- 0,50 kr. Hensikten er ikke at lading skal gi et overskudd, men dekker alle faktiske kostnader knyttet til lading og drift av anlegget.

Forslag til vedtak

Prismodell justeres fast til 2,00 kr/kWh. Styret gis mandat til å justere pris for å imøtekomme store prissvingninger, om de viser seg å vare over en måned.

Sak 7

Økonomistyring

Forslag fremmet av:

Yngve Jensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har de 2-3 siste årene iverksatt en rekke prosjekter, som til sammen har påført sameiet utgifter på mer enn 30 millioner kroner, hvor mer enn 23 millioner er blitt tatt opp som lån. Lån som nå må overtas av den enkelte sameier.

Mange av prosjektene som er igangsatt var for å stoppe ytterligere skader og dermed kritiske å få iverksatt, andre prosjekter mener jeg klart er av typen oppussing, som ikke har vært tidskritiske. Hvorfor har styret ikke forelagt disse oppussingsprosjektene for sameierne til behandling i sameiermøter, med klare budsjetter og formål.

Paragraf 50 i «lov om eierseksjoner» og våre vedtekter setter økonomiske rammer for de beslutninger som krever godkjenning av sameiere med mer enn 2/3 flertall, prosjekter/tiltak har kostnader utover 5% av årlige felleskostnader som for vår del er ca

kr 500.000. Styret har i sine fullmakter kun tillatelse til å foreta beslutninger som kan fattes med simpelt flertall, når det gjelder saker utover vanlig forvaltning.

I tillegg skal et samlet økonomisk ansvar for den enkelte sameier på mer enn 50% av folketrygdens grunnbeløp (kr 106.399 i 2022), godkjennes av den enkelte sameier sier seg enig, dette beløpet på kr 50.200, er langt overskredet.

En annen sak som jeg stiller spørsmål ved mht styrets økonomistyring er saken om salg av fellesareal til sameiere på bakkeplan.

Ved årsmøtet i 2020 ble saken lagt frem med argumentasjon at overskudd av salget etter oppgradering iht skisser skulle overføres til vedlikeholdsfond. På årsmøtet i 2021 legger styret frem en sak hvor de fremmer forslag om at hele salgssummen overføres til vedlikeholdsfondet. Konsekvensen av dette er at den enkelte sameier fikk økt sitt økonomiske ansvar med mer en 12 %, som vi nå er blitt invitert til å innfri i sin helhet. Det vil si i prinsippet så har vi som sameiere har måtte ta opp lån for å finansiere vedlikeholdsfondet, noe som aldri har vært meningen.

Styrets innstilling

Eierseksjonsloven §50 gjelder *Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak* som går «ut over vanlig forvaltning» og har et snevert anvendelsesområde.

§50: Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Tiltak som §50 er tenkt å regulere, må gå ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, og kostnadene for tiltakene må overstige 5% av de årlige felleskostnadene. Dette kan være snakk om tiltak der sameiets funksjoner eller kvaliteter endres vesentlig, f.eks. etablering av takterrasse eller etablering av solcelleanlegg.

I forarbeidene til Eierseksjonsloven står det: *Paragrafen setter et øvre tak for hvor stor belastning fellesskapet kan påføre den enkelte seksjonseier for bomiljøtiltak som går ut over vanlig forvaltning. Bestemmelsens virkeområde er fellestiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og bruksinteresse. Opparbeidelse av lekeplasser, etablering av større areal til sykkelparkering og overnattingsrom for seksjonseierens gjester vil være typiske eksempler på slike bomiljøtiltak.*

Med unntak av de tiltakene vi har fått årsmøtets godkjenning av, f.eks. oppgradering av uteareal, har et samlet styre vurdert alle igangsatte prosjekter til å være innenfor normal forvaltning og vedlikehold av bygningsmassen. Å ivareta disse oppgavene er styrets hovedformål. Dette er regulert i eierseksjonsloven §57:

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

Når det gjelder forslag om redegjørelse for tiltak så er dette allerede svart ut i løpende orientering styret har gitt sameiet siden oppstart av arbeider. Det er også sendt ut tre statusrapporter som har tatt for seg alle igangsatte tiltak, med bakgrunn og overordnet økonomi. Alle spørsmål til styret underveis har blitt besvart.

Forslag til vedtak 1

Styret pålegges å sette opp en komplett oversikt over igangsatte prosjekter med kostnader og kommentar om prosjektet er å anse som akutte (stoppe ytterligere skader), eller oppussingsprosjekter. De prosjekter som er å anse akutte skal det fremkomme hvilke kriterier som er lagt til grunn og om det er andre enn styret som har anbefalt prosjektet.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Da alle igangsatte tiltak allerede er redegjort for, blir det bare spekulasjoner for styret å vurdere hva som eventuelt savnes i beskrivelsene. Vi foreslår i stedet at det utarbeides en vedlikeholdsplan for å gi et tydelig bilde av kommende kostnader og prosjekter. Dette er nyttig både for styret og seksjonseierne. På denne måten blir kommende vedlikeholdsarbeider godt synlig for alle og det blir lettere å planlegge og bygge opp likviditet fremover.

Sak 8

Økonomistyring del 2 - vedtektsendring

Forslag fremmet av:

Yngve Jensen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Viser til saksbeskrivelse i sak 7.

Styrets innstilling

Viser til innstilling for sak 7

Styrets hovedoppgave er å vedlikeholde og forvalte bygningsmassen på en forsvarlig måte, og årsmøte kan derfor ikke stemme ned tiltak som er nødvendige for å overholde den oppgaven. Styret har beslutningsmyndighet til å fatte vedtak i alle saker som angår normal drift og forvaltning, som kan tas med et vanlig flertall på årsmøte, jf.

eierseksjonsloven §58. dvs. Det vil inkludere både beslutningen om gjennomføring av nødvendige tiltak, samt hvordan disse skal finansieres.

Vedtektene kan heller ikke sette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i Eierseksjonsloven.

Gjennomgang for budsjett i inneværende år gjøres på årsmøtet. Se kommentarer for budsjettet 2022.

Forslag til vedtak 1

Nytt pkt under 8.4 i vedtektene. Styret skal gjennom budsjett legge frem planer for fremtidige oppgradering/oppussingsprosjekter, slik at de kan behandles og godkjennes på årsmøter.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak: Vedtektsendringen som forelås vil ikke endre på styrets beslutningsmyndighet iht. eierseksjonsloven, og det gir derfor ingen mening å innføre vedtekter som ikke samsvarer med lovverket. Styret foreslår at dagens vedtekter består.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Navn til valg av styremedlemmer:

- Nils Ole Hernes (seksjon 81) tar gjenvalg
- Nytt styremedlem stiller til valg: Aida Kopic Lunder (seksjon 180)

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aida Kopic Lunder
 - Nils Ole Hernes
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten M. Ræder	Bertrand Narvesens Vei 5
Styremedlem	Nils Ole Hernes	Bertrand Narvesens Vei 49
Styremedlem	Tone Innerdal	Bertrand Narvesens Vei 25
Styremedlem	Cecilie Mauritzen	Bertrand Narvesens Vei 9
Styremedlem	Morten N Ottosen	Bertrand Narvesens Vei 45

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om E/S Tiedemannsjordet

Sameiet består av 187 seksjoner.

E/S Tiedemannsjordet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992208015, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Bertrand Narvesens V 1- 53

Gårds- og bruksnummer:

128 5

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

E/S Tiedemannsjordet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

I 2021 har styret gjennomført flere større tiltak, primært etablering av felles infrastruktur for lading av elbiler og hybrider, oppussing av oppganger, renovering av to heiser og oppgradering av uteareal.

Alle større arbeider er nå ferdigstilt og vi mener omsider sameiet er i den bygningsmessige og tekniske tilstand det opprinnelig skulle vært i. Dette er etter styrets vurdering avgjørende for forutsigbar drift av sameiet, og for å kunne levere rett kvalitet på felles tjenester til alle beboere.

Styret har hele tiden hatt en klar målsetning om å beholde fellesutgiftene uendret, gjennom effektivisering av drift og reforhandling av avtaler. Dette har dessverre vist seg umulig å gjennomføre på grunn av de økonomiske konsekvensene av det store omfanget av tiltak.

I løpet av 2021 er det avholdt 14 styremøter. Saker som er behandlet er alt fra løpende drift og ulike henvendelser fra beboere, økonomi, anbudsrunder og oppfølging av igangsatte bygningsmessige og tekniske utbedringer. Det er også gjennomførte regelmessige byggemøter i forbindelse med større bygningsmessige arbeider, sammen med entreprenør og prosjektledelse fra OBOS Prosjekt.

I 2021 mottok og behandlet styret ca. 1 000 henvendelser.

AVFALL

Det er fremdeles et problem at folk hensetter møbler, hvitevarer og annet elektrisk utstyr ved papircontainerne og i trappeoppgangene. Dette tar tid fra vaktmesterens øvrige oppgaver, og arbeidet med å fjerne hensatte gjenstander påfører sameiet unødvendige ekstrakostnader. Det er likevel gledelig at problemet har vært noe mindre i 2021 enn tidligere år.

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

I 2021 ble det to ganger leid inn containere til restavfall fra beboere. Dette vil vi videreføre i 2022 i forkant av dugnader.

BRANNVERN

Norsk Brannvern gjennomførte høsten 2021 tilrettelagt kontroll av brannsikkerhet i fellesarealer og de enkelte seksjoner (avhengig av ønske). Alle fellesanlegg i orden, men det anbefales at alle leiligheter installerer røykvarslere på hvert soverom. Disse vil ikke inngå i fellesanlegget, og må kjøpes inn og monteres av seksjonseier.

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

Det minnes også om at detektorer i de enkelte seksjoner ikke under noen omstendighet skal demonteres eller på annen måte tukles med. Alle detektorer er koblet til brannsentral. Ved unødige alarmer skal avstillingsfunksjonalitet på brannpanelet brukes for å

forekomme utrykning fra brannvesen. Dette er beskrevet nærmere på oppslag i oppgangene. Byhusene har egne betjeningspaneler.

BREDBÅND

Homenet har siden 2018 vært sameiets leverandør av fibernettverk/bredbånd, og vi har 5 års varighet på avtalen. Opplever man problemer med nettverket, ta kontakt med Homenet på <https://www.homenet.no/kundeservice> eller ring 38 99 01 00.

BYDELSHUS

Sameiet har inngått avtale med Petersborghuset som medfører at beboere kan leie lokaler til rabattert pris. Styret bruker Petersborghuset i forbindelse med styremøtene. Seniorklubben avholder tirsdagskafeer der (kl 12-14; Velkommen!). Det er mange tilbud til bydelens beboere på Petersborghuset (se facebook: nabolagshusetpetersborg)

BYGNINGSMESSIG

Det har i 2021 vært gjennomført en rekke utskiftninger av skadede dører og vinduer, som følge av dør- og vindusinnsetting fra byggeår (Peab) i strid med produsentens spesifikasjoner.

Ellers løpende oppfølging av behov for utbedringer, skader etc.

DUGNAD

Etter en "koronapause" i 2020, ble det i 2021 igjen avviklet ordinær dugnad. Det ble leid inn containere til restavfall, og sekker til elektrisk avfall.

Hver måned betaler hver seksjon NOK 50 via husleien for å dekke inn kostnader ved dugnad. Om man deltar på dugnad, så vil man få tilbakebetalt NOK 300 per dugnad.

Vårdugnad 2022 er planlagt gjennomført i månedsskiftet april/mai.

EL-ANLEGG

Sameiet har serviceavtale med Elektro Nettverk Service for alle felles el-installasjoner. Vi gjør oppmerksom på at alle elektriske installasjoner i fellesareal må gå gjennom styret, som også beskrevet i vedtektene.

Det ble høsten 2020 gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget av elektriker, og alle funn og avvik der utbedret i 2021. I tillegg har vi fått feilsøkt og fikset lys i pullerter langs gangveien, samt flere mindre tilpasninger og vedlikehold.

Arbeid med ladeanlegg er beskrevet under punkt om større bygningsmessig vedlikehold og utbedringer.

ENERGIREGNSKAP

Tiedemannsjordet har individuell energimåling og kostnadsfordeling. Dette ble første gang gjennomført i 2021, i perioden 01.01.-30.09. Framover vil energiregnskapet basere seg på årlige avlesninger i perioden 01.10. – 30.09.

Regnskapet finner du på istaonline.no, og kostnader trekkes eller tilbakebetales over fellesutgiftene.

Forbruk måles ved hjelp av sensorer som måler forbruk av varmtvann i fordelerskap sammen med sensorer som måler avgitt varme fra hver enkelt radiator / konvektor. Data avleses trådløst og er underlag for fordeling i energiregnskapet.

Det er ikke anledning til å endre hverken plassering eller type sensorer som er montert.

HJEMMESIDE

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

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

KABEL-TV

Sameiet har en kollektiv avtale med Telenor for kabel-TV. Bindingstiden på avtalen løp ut i 2021, og kostnadene er økt en del. Se egen sak til beslutning om ny avtale.

KJØREBOM

Sameiet bruker elektronisk nøkkel for å åpne kjørebommen. Denne kan bestilles via hjemmesidene (<https://www.tiedemannsjordet.no/bestille/nokkel-til-bom/>). Denne skal kun brukes ifm leveringer/flytting osv, ikke for å parkere inne på området).

LADEANLEGG

Se egen sak under Større bygningsmessig vedlikeholdsarbeid og rehabilitering

NØKLER, KOPIERING

Styret håndterer bestilling av systemnøkler (ikke leilighetsnøklerne - disse er private). Det er kun eiere av leilighetene som kan bestille. Se "oppskrift" her: <https://www.tiedemannsjordet.no/bestille/nokler/>

PARKERING / GJESTEPARKERING

Vi eier Bertrand Narvesens vei sammen med Marienfryd i et Veilag, og er sammen ansvarlig for brøyting og vedlikehold. Det er Aker P-drift som har kontrakt for håndheving av parkeringsbestemmelser i Bertrand Narvesens vei.

Tiedemannsjordet har flere gjesteparkeringer i garasjen. Disse er forbeholdt gjester av beboere, og kan kun benyttes en gang pr uke pr gjest. Parkeringslapp tydelig merket med vertskap, kontaktnummer og dato/klokkeslett for parkeringen skal ligge godt synlig i bilen.

Beboere og biler uten parkeringslapp taues bort for eiers regning og risiko. Det utføres jevnlig kontroll, og vi ble dessverre nødt til å fjerne biler ved flere anledninger i 2021

En ny elektronisk løsning for gjesteparkeringen i Bertrand Narvesens vei ble innført 1. februar 2020. Gjesteparkerte kjøretøyer registreres nå elektronisk via nettportal eller app fra Aker P-drift. De gamle parkeringsbevisene i plast er ugyldige.

POSTKASSESKILT

Postkasseskiltene ble fornyet i forbindelse med oppussingen, og skal nå være sorte. Nye postkasseskilt bestilles av den enkelte beboer. Mal og oppskrift finnes her: <https://www.tiedemannsjordet.no/bestille/bestille-postkasseskilt/>. De tilhørende sorte "nei til reklame"-skiltene kan bestilles ved å sende mail til styret (felles@tiedemannsjordet.no)

RENHOLD

Ved årsskiftet 2020/2021 byttet vi renholdsbyrå og matteleie fra Elite til Vaktmester Andersen. Det gir oss reduserte kostnader og tid brukt på administrasjon ved å samle flere tjenester på en leverandør. For renhold sparer vi ca. NOK 170.000,- årlig.

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

RINGEKLOKESKILT

Styret håndterer bestilling av ringeklokkeskilt. Se "oppskrift" her: <https://www.tiedemannsjordet.no/bestille/ringeklokke-postkasse/>

SKADEDYR

I 2021 ble hele sameiet kartlagt for forekomst av skadedyr, og skjeggkre ble funnet i nesten alle deler av bygningsmassen (bortsett fra i enkelte byhus). Derfor ble det gjennomført utryddelse av disse.

UTEOMRÅDE

Vår leverandør av utomhustjenester er Vaktmester Andersen. De har ansvar for klipping av gresset to ganger i uken i vekstperioden, lusing av bed i sameiet, klipp av hekker på området og beskjæring av kastanjetre ved behov. Vaktmester Andersen hadde utfordringer med bemanning av sommervikarer i sommersesongen 2021, noe også vi i vårt sameie ble berørt av. Tjenester de ikke greide å levere i 2021 har vi selvfølgelig ikke betalt for. Vaktmester Andersen har ansvaret for klipping av alt gress i sameiet, også gress innenfor hekker satt opp utenfor leiligheter i første etasje.

VAKTMESTER

Sameiet har avtale med selskapet Vaktmester Andersen. Vår faste vaktmester besøker sameiet to ganger pr. uke. Normalt sett hver mandag og fredag. Styret mottar rapport fra vaktmesteren etter hvert besøk. Vaktmesteren følger en fast instruks på hva som skal gjøres hver uke, blant annet tømme søppeldunker på fellesarealet, fjerne hensatt skrot, sjekke trykktank koblet til VVS anlegg m.m. Vaktmester sjekker også jevnlig tak og sluk.

Vaktmester melder ifra til styret dersom han ser saker som må utbedres, så som dører og låser. Det er også Vaktmester Andersen som er ansvarlig for brøyting og strøing på vinteren samt fjerning av løv på høsten.

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

VEDTEKTER OG HUSORDEN

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

VENTILASJON

Alle leiligheter er utstyrt med avtrekksventilasjon. I ytterveggene på soverom og i stue, er det montert ventiler. Disse sikrer en minimums friskluftsventilering av leiligheten, og alle ventilene skal i utgangspunktet stå åpne. Via kjøkkenhette og avtrekk på bad trekkes "brukt" luft ut. På kjøkken innebærer dette også matos. På badet skal mest mulig av fuktigheten ut av leiligheten.

Avtrekket fra kjøkken og bad føres i separat kanal for leiligheten opp til felles vifte for flere leiligheter plassert på tak. Viften er trykkstyrt slik at kapasiteten justeres automatisk ved behov. Merk at det ikke under noen omstendighet skal monteres motoriserte kjøkkenhetter tilkoblet felles avtrekk, da det fører til at matos kommer over i andres leiligheter påkøbet samme kanal.

Sameiet har serviceavtale med Haaland ventilasjon om vedlikehold av ventilasjonsanlegg, som i 2021 gjennomført løpende vedlikehold og enkelte reparasjoner. I desember førte tilbakeslag fra avløp i søppelrommet i nr. 1 til kortslutning av ventilasjonsautomatikken, som vil utbedres i 2022 som forsikrings sak.

VVS

Alle leiligheter har avstengningskran for forbruksvann eller radiatorer i fordelingskap plassert enten på bad eller i gangen. Alle leiligheter må årlig skru stoppekranen mellom åpen og lukket posisjon noen ganger for å hindre avleiringer og minimere risiko for lekkasjer. Det er tilbakeslagsventil for kaldtvann i fordelerskap for forbruksvann, så om man opplever problem med varmt vann i leiligheten uten at naboer med bad over eller under plages av det samme, så skyldes dette feil på blandebatteri i egen leilighet.

Avstengning av oppvaskmaskin er integrert i blandebatteri

Det er montert fuktsensor med akustisk varsling i alle varmefordelerskap.

Sameiet har serviceavtale med rørlegger Tore Orvei AS, som gjør fortløpende vedlikehold og service.

STØRRE BYGNINGSMESSIG VEDLIKEHOLDSARBEID OG REHABILITERING

Etablering av ladeanlegg

Sameiet har i 2021 etablert infrastruktur for felles ladeanlegg for elbiler og hybrider i garasjen. Alle parkeringsplasser er forberedt for montering av ladeboks, og alle ladebokser må være av typen Zaptec Pro. Disse må bestilles via styret, og monteres av Elektro Nettverk Service.

Ladeboksene kommer med standard Type 2 kontakt og benytter dynamisk laststyring som gjør at sameiet til enhver tid utnytter tilgjengelig kapasitet i anlegget for raskest mulig ladehastighet, uten at vi går ut over hovedsikringer og pådrar oss evt. effekttariff. Det er inngått avtale med Charge365 om fakturering for bruk av ladeboksene. Har man problemer med lading, så ta kontakt med Charge365 på mobil 930 95 365 eller mail support@charge365.no

Oppussing av oppganger

Alle oppganger ble pusset opp i 2021. Arbeidet ble utført av Regnbuen AS, v/ Kristian Løbben, og underleverandører. Prosjektlederansvaret tok OBOS seg av, fra sameiet var Mauritzen styrets representant, og vi hadde med to beboere (Kjersti Shillington og Cecilia Småvik) som rådgivende beboerkomite. Det opprinnelige designet var utført av TAG Arkitekter As, men en del modifikasjoner ble gjort underveis.

Oppgangene ble malt i tre forskjellige farger (offwhite i kombinasjon med blå, grønn eller gul), og de fikk oppslagstavler (Forbo) som matchet både fargene i oppgangene og flisene i inngangspartiet. Postkassene ble spraymalt, og i en av oppgangene (nr. 47) måtte postkasseskassetten byttes ut. Design på postkasseskilt ble endret (til store sorte skilt), med tilhørende sorte klistrelapper for "nei til reklame". Radiatorene fikk elegante radiatorskjulere i treverk.

Det ble utlyst fotokonkurranse i sameiet for å fornye bildene på veggene, og ellers innhentet fotos fra gratis-leverandører online. Ca. 170 bilder ble satt opp, med motiver fra nærområdet, fra Oslo generelt, og fra norsk natur, i alle oppganger og etasjer. Fargen fra oppgangene ble tatt med ut til nye nummerskilt ved oppgangene i garasjen. Søppelrommene ble også malt, og vannkranene der ble justert for å bli mer brukervennlige.

Oppgradering og rehabilitering av uteareal

Sameiets uteareal gjennomgikk en total oppgradering våren og sommeren 2021. Oppgraderingene ble finansiert av salg av fellesarealer til eiere av leiligheter i første etasje. Overskudd etter salg og kostnader til oppgradering er overført vedlikeholdsfond.

Det er etablert en rekke staudebed på fellesareal samt urtekasser til felles anvendelse for alle beboere. Disse finner dere på gresset utenfor nummer 1. Det er også plantet bærbusker som alle i sameiet kan nyte godt av når det kommer bær på disse.

Området under kastanjetreet ble oppgradert. Dette har vært et problemområde i mange år med manglende gress i sommerhalvåret og i snøsmeltesesongen har det lagt seg opptil 15 cm vann rundt treet med islagt bunn, noe som utgjør en reell HMS fare. Det er gledelig å se at dette har vært en vellykket utbedring hvor vi har oppnådd ønsket resultat. Det ble lagt fyllmasse i området rundt kastanjetreet og det ble bygd en treplattung rundt treet som

har en benk som vender ut i sameiet. Konstruksjonen tar høyde for at treet kan vokse i diameter. Det ble også anlagt nytt gress på dette området.

Selve velkomsten til sameiet, altså blomsterbedet øverst i Bertrand Narvesensvei er bygd opp med kantstein og stålkant da jorden tidligere lå kant i kant med asfalt og rant utover asfalt og når det regnet. En stor takk til Wenche og Vinnie som sørger for at bedet bugner av blomster gjennom sommerhalvåret.

Sameiet utbedret 5 av totalt 16 trappepartier ved inngangene til byhusene i 2020. De resterende 11 trappepartiene ble utbedret i 2022. Dette grunnet stor slitasje på disse med sprukne og løse skiferheller.

Avrenning til sluk ved byggetrinn 1 er også etablert. Det er anlagt renneheller over asfalt som leder vannet ned til sluket.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 7 792 302.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at akontobeløp og kostnad for fjernvarme ble lagt inn i budsjettet, som nå er trukket ut i eget regnskap. Disse inntektene og kostnadene føres i balansen ettersom det avregnes opp mot faktisk forbruk, og gir derfor et avvik opp mot budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra OBOS gir tilbake og antenneleie til Telenor Norge AS.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 16 200 101.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere på drift og vedlikehold i forbindelse med de større vedlikeholdsprosjektene. Sameiet har i løpet av 2021 også hatt høyere kostnader enn budsjettet på konsulenthonorar (utgifter til oppmåling ifm. salg av uteareal, slutfaktura for prosjektledelse VVS-arbeider i 2020 fra OBOS Prosjekt), forsikring, kommunale avgifter og andre driftskostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 8 871 172 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 331 379.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 24 500 000 og en økning av felleskostnader på 4,5%.

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, åpning av kassekreditt i 2021 og økning av felleskostnadene i 2022.

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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2022”.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 195 000 til ordinært vedlikehold som omfatter løpende utskiftninger av vinduer og dører, ny branngardin i kjeller, fullføring av skifte til LED-armatur i alle oppganger, fiks av siste del av fasader i nr. 45-47, avsatte midler for forventet vedlikehold/utskiftning av heiser, feilsøking lekkasje i kjeller etc.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert til kr 410 000. Sameiet gikk over til Tryg Forsikring i 2021 og har fått en rimeligere forsikringspremie.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i E/S Tiedemannsjordet.

Lån

E/S Tiedemannsjordet har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 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 2022.

Budsjettet er basert på 4,5% økning av felleskostnadene fra 01.02.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 516 164	10 078 992	10 079 000	7 933 000
Ladepunkt		36 513	0	0	0
Andre inntekter	3	239 625	1 350	730 000	1 184 250
SUM DRIFTSINNEKTER		7 792 302	10 080 342	10 809 000	9 117 250
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-30 300	-42 300	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-18 978	-16 644	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-224 690	-218 468	-223 000	-235 000
Konsulenthonorar	7	-95 394	-61 097	-25 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-10 370 399	-25 170 189	-4 850 250	-2 195 000
Forsikringer		-808 732	-649 843	-714 000	-410 000
Kommunale avgifter	9	-1 906 839	-1 881 872	-1 899 800	-1 675 000
Kostnader til fordeling		-18 116	0	-60 000	-60 000
Energi/fyring	10	-566 307	-1 730 136	-3 071 578	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 085 757	-1 020 597	-1 050 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	11	-762 589	-779 551	-565 000	-878 020
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 200 101	-31 858 696	-12 815 928	-7 760 320
DRIFTSRESULTAT		-8 407 799	-21 778 354	-2 006 928	1 356 930
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	88 042	101 082	0	0
Finanskostnader	13	-551 415	-100 973	-390 000	-596 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-463 373	109	-390 000	-596 000
ÅRSRESULTAT		-8 871 172	-21 778 245	-2 396 928	760 930
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 840 873		
Udekket tap		-8 871 172	-19 937 372		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		304	657
Kundefordringer		37 767	10 175
Forskuddsbetalte kostnader		364 349	451 790
Andre kortsiktige fordringer	14	49 077	382 148
Energiavregning	17	469 985	0
Driftskonto OBOS-banken		67 232	1 186 791
Sparekonto OBOS-banken		367 535	23 115
Sparekonto OBOS-banken II		363 625	365 860
SUM OMLØPSMIDLER		1 719 874	2 420 536
SUM EIENDELER		1 719 874	2 420 536
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-23 808 544	-14 937 372
SUM EGENKAPITAL		-23 808 544	-14 937 372
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	23 477 165	14 809 897
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 477 165	14 809 897
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		94 453	81 140
Leverandørgjeld		1 937 533	2 464 686
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Påløpte renter		3 667	2 185
Annen kortsiktig gjeld	18	15 600	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 051 253	2 548 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 719 874	2 420 536
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Tiedemannsjordet

Morten M. Ræder
/S/Nils Ole Hernes
/S/

Tone Innerdal /S/

Cecilie Mauritzen /S/

Morten N Ottosen
/S/**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 018 876
Internett	491 436
Kabel-tv	491 436
Garasje	306 000
Dugnad	112 200
Vedlikeholdsfond	96 216
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 516 164

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	37
Tilskudd OBOS gir tilbake	200 000
Telenor Norge AS, antenneleie	39 588
SUM ANDRE INNTEKTER	239 625

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 300 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 978.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-20 250
OBOS Prosjekt AS	-24 960
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 934
Geoplan 3D AS	-36 250
SUM KONSULENTHONORAR	-95 394

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

TAG arkitekter AS	-15 619
Bjørbekk & Lindheim Landskapsarkitekter	-116 963
OBOS Prosjekt AS, prsjektledelse	-619 173
Bryn Trykkservice AS	-4 563
Tronslien AS, OBOS Prosjekt AS, utomhus	-2 839 836
Oslo Entreprenørbedrift AS	-204 302
Haaland Klima AS	-36 073
Elektro Nettverk AS	-1 855 819
Prosjektservice AS, Oslo Blikkenslagermester	-643 328
Regnbuen Malermesterbedrift AS	-2 664 067

Offentlige tilskudd, Oslo kommune, Enova	823 384
Viderefakturert terrassebord seksjonseiere	330 883

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -7 845 475

Drift/vedlikehold bygninger	-116 747
Drift/vedlikehold VVS	-376 382
Drift/vedlikehold elektro	-324 077
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-160 401
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-68 256
Drift/vedlikehold heisanlegg	-833 372
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-75 890
Drift/vedlikehold brannsikring	-348 575
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-42 063
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-108 336
Annet vedlikehold 2	-12 229
Egenandel forsikring	-39 645
Kostnader dugnader	-18 951

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -10 370 399
NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 212 719
Renovasjonsavgift	-694 121

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 906 839
NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-554 545
Andre fyringskostnader	-11 763

SUM ENERGI / FYRING -566 307
NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-48 408
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 604
Lyspærer og sikringer	-28 662
Vaktmestertjenester	-221 860
Vakthold	-5 469
Renhold ved firmaer	-216 400
Gressklipping	-41 645
Andre fremmede tjenester	-121 132
Kontor- og datarekvisita	-8 754
Trykksaker	-5 567
Andre kontorkostnader	-16 191
Telefon, annet	-1 150
Porto	-4 333

Bank- og kortgebyr	-5 655
Velferdskostnader	-22 560
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-762 589

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 639
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	443
Kundeutbytte fra Gjensidige	85 960
SUM FINANSINNTEKTER	88 042

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-388 524
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-131 295
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 782
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-1 373
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 441
SUM FINANSKOSTNADER	-551 415

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturert andel kostnader veilag	49 077
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	49 077

NOTE: 15**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, åpning av kassekreditt i 2021 og økning av felleskostnadene i 2022.

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	190 103	
Nedbetalt i år	662 121	
		-14 147 776

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	147 261	
		-6 852 739

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 0 år.

Opprinnelig 2020	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	23 350	
		-2 476 650

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-23 477 165
-------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 17**ENERGI AVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 562 828
----------------------------------	------------

SUM INNETEKTER	-2 562 828
-----------------------	-------------------

KOSTNADER

Fjernvarme	3 032 813
------------	-----------

SUM KOSTNADER	3 032 813
----------------------	------------------

SUM ENERGI AVREGNING	469 985
-----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt dugnadsutbetaling	-15 600
--------------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 600
-----------------------------------	----------------

Annen informasjon om sameiet

GENERELT – KONTAKT STYRET

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

Alle henvendelser havner i sameiets saksbehandlingssystem, hvor innkomne saker fordeles mellom styrets medlemmer avhengig av tema. Det er også mulig å ringe styret for å legge igjen talemelding på telefon 916 455 07.

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

Hjemmeside

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

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 eventuelle nyheter kun for beboere på Tiedemannsjordet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7881285. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

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

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.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med

sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 26.04.22 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 3.05.22

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marius Hatle og Kåre Dag Mangersnes er valgt.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

For

Mot

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

For

Mot

Sak 5 Kabel-TV

Styret gis mandat til å si opp avtalen med Telenor, og å inngå kollektiv avtale for mottakerutstyr med RiksTV.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side

Sak 6 Justering av strømpris ladeanlegg

Prismodell justeres fast til 2,00 kr/kWh. Styret gis mandat til å justere pris for å imøtekomme store prissvingninger, om de viser seg å vare over en måned.

- For
- Mot

Sak 7 Økonomistyring

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styret pålegges å sette opp en komplett oversikt over igangsatte prosjekter med kostnader og kommentar om prosjektet er å anse som akutte (stoppe ytterligere skader), eller oppussingsprosjekter. De prosjekter som er å anse akutte skal det fremkomme hvilke kriterier som er lagt til grunn og om det er andre enn styret som har anbefalt prosjektet.
- Styrets forslag til vedtak: Da alle igangsatte tiltak allerede er redegjort for, blir det bare spekulasjoner for styret å vurdere hva som eventuelt savnes i beskrivelsene. Vi foreslår i stedet at det utarbeides en vedlikeholdsplan for å gi et tydelig bilde av kommende kostnader og prosjekter. Dette er nyttig både for styret og seksjonseierne. På denne måten blir kommende vedlikeholdsarbeider godt synlig for alle og det blir lettere å planlegge og bygge opp likviditet fremover.

Sak 8 Økonomistyring del 2 - vedtektsendring

Hvilket forslag stemmer du for?

- Nytt pkt under 8.4 i vedtektene. Styret skal gjennom budsjett legge frem planer for fremtidige oppgradering/oppussingsprosjekter, slik at de kan behandles og godkjennes på årsmøter.
- Styrets forslag til vedtak: Vedtektsendringen som forelås vil ikke endre på styrets beslutningsmyndighet iht. eierseksjonsloven, og det gir derfor ingen mening å innføre vedtekter som ikke samsvarer med lovverket. Styret foreslår at dagens vedtekter består.

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

- Aida Kapic Lunder
- Nils Ole Hernes

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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