



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 611 962
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TIEDEMANNSFABRIKKEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 787 793	5 377 923
Sum inntekter		5 787 793	5 377 923
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	273 840
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		66 074	66 074
Annen driftskostnad		5 274 587	4 605 663
Sum kostnader		5 614 501	4 945 577
Driftsresultat		173 293	432 346
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 489	15 495
Sum finansinntekter		54 489	15 495
Annen finanskostnad		15	
Sum finanskostnader		15	0
Netto finans		54 474	15 495
Resultat før skattekostnad		227 766	447 841
Årsresultat		227 766	447 841
Totalresultat		227 766	447 841
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		227 766	447 841
Sum overføringer og disponeringer		227 766	447 841



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		66 075	132 149
Sum varige driftsmidler		66 075	132 149
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		83 351	83 351
Sum finansielle anleggsmidler		83 351	83 351
Sum anleggsmidler		149 426	215 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 996
Andre fordringer		87 327	267 766
Sum fordringer		87 327	269 762
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 801 451	2 259 718
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 801 451	2 259 718
Sum omløpsmidler		2 888 777	2 529 480
SUM EIENDELER		3 038 204	2 744 980



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 446 930	2 219 163
Sum opptjent egenkapital		2 446 930	2 219 163
Sum egenkapital		2 446 930	2 219 163
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		156 209	128 136
Annen kortsiktig gjeld		435 065	397 681
Sum kortsiktig gjeld		591 274	525 817
Sum gjeld		591 274	525 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 038 204	2 744 980



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 509795

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 611 962
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TIEDEMANNSFABRIKKEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2024



Organisasjonsnr: 821 611 962
TIEDEMANNSFABRIKKEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 787 793	5 377 923
Sum inntekter		5 787 793	5 377 923
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	273 840
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		66 074	66 074
Annen driftskostnad		5 274 587	4 605 663
Sum kostnader		5 614 501	4 945 577
Driftsresultat		173 293	432 346
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		54 489	15 495
Sum finansinntekter		54 489	15 495
Annen finanskostnad		15	
Sum finanskostnader		15	0
Netto finans		54 474	15 495
Resultat før skattekostnad		227 766	447 841
Årsresultat		227 766	447 841
Totalresultat		227 766	447 841
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		227 766	447 841
Sum overføringer og disponeringer		227 766	447 841



Organisasjonsnr: 821 611 962
TIEDEMANNSFABRIKKEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		66 075	132 149
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		83 351	83 351
Sum anleggsmidler		149 426	215 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		87 327	1 996
Sum fordringer		87 327	267 766
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 801 451	2 259 718
Sum omløpsmidler		2 888 777	2 529 480
SUM EIENDELER		3 038 204	2 744 980
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 446 930	2 219 163
Sum opptjent egenkapital	2 446 930	2 219 163
Sum egenkapital	2 446 930	2 219 163
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	156 209	128 136
Annen kortsiktig gjeld	435 065	397 681
Sum kortsiktig gjeld	591 274	525 817
Sum gjeld	591 274	525 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 038 204	2 744 980



Organisasjonsnr: 821 611 962
TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7918

Tiedemannsfabrikken Sameie



Velkommen til årsmøte i Tiedemannsfabrikken Sameie

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

Dato for årsmøtet:

6. juni 2024 kl. 18:00, Quality Hotel Hasle Linie.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Velkommen til årsmøte!

Vi håper å se flest mulig på årsmøtet 6. juni

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedtektsendringer

Med vennlig hilsen,

Styret i Tiedemannsfabrikken Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Det foreslås at styreleder, Karen Grønseth Hübert, velges til møteleder.

Forslag til vedtak
Velges på årsmøte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Styret foreslås at styremedlem Mathias Agaze velges til protokollfører.

Etter loven skal det også velges minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Mathias Agaze velges til å føre protokoll. [Navn] velges som protokollvitne.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. 7918 årsrapport.pdf
- 2. 7918 Tiedemannsfabrikken Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 285 000.

Styrets innstilling

Dette er en økning fra tidligere år, men er første gang styrehonoraret økes siden 2019. Det ble understreket under fjorårets årsmøte at styrehonoraret ville bli foreslått økt fremover for å reflektere innsatsen som legges ned og ansvaret som styremedlemmene tar på seg.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 285 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Årsmøtet skal velge ny styreleder, et styremedlem og en vara ved årets årsmøte.

Styret har oppfordret beboere om å komme med innspill til kandidater eller selv vise interesse for styreverv i sameiet. Det er svært få personer som har meldt interesse for styreverv. Det er viktig at flere ressurspersoner melder sin interesse for styreverv fremover. Dette vil bli diskutert på årsmøtet.

Innstilling

Basert på en vurdering av sameiets behov og kandidatene som har meldt seg til rådighet, vil styret innstille på at det nå velges styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem til styret. Styret innstiller på at disse personene velges:

- Styreleder: Karen Grønseth Hübert
- Styremedlem: Abel Aberra
- Varamedlem: Geir Vernan

Mattis M. Laskemoen ble valgt for to år i 2023.

Styret vil dermed fortsette å bestå av tre personer, som suppleres av én vara.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karen Grønseth Hübert

Karen har sittet i styret i Tiedemannsfabrikken i fire år, de siste årene som styreleder, og har i denne rollen et helhetlig ansvar på tvers av fag, inkludert HMS, økonomi, beboerkontakt, drift, vedlikehold mv. Karen har utdanning tilsvarende siviløkonom (MBA) og har arbeidet mer enn femten år med strategi, forretningsutvikling og analyse i konsulentfirma og i ulike bransjer. Ingen kandidater har meldt sin interesse for styreledervervet. Styret har derfor oppfordret Karen til å fortsette i rollen som styreleder i ett år til. Karen har sagt seg villig til å ta ett år til (men ikke mer).

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Abel Aberra

Abel flyttet til Tiedemannsfabrikken Sameie i desember 2023 sammen med sin gravide samboer. Han jobber med økonomi som Business Controller for Amedia Distribusjon. Abel er svært motivert for å stille til valg som styremedlem og motivert for å gjøre en innsats for fellesskapet, og er opptatt av trygghet, god orden og god drift. Styret mener at Abel vil tilføre styret og sameiet verdifull kompetanse og kapasitet, og innstiller på at Abel velges til styremedlem.



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Geir Vernan**

Geir Vernan eier en leilighet i Sigurd Hoels vei 116. Han bor i dag på Høybråten. Geir har sittet i styret i sameiet i flere år, det siste året som vara. Han er en stor ressursperson for styret og sameiet. Han har hatt et særlig ansvar for å følge opp reklamasjonssaker overfor Selvaag og Veidekke, og som sparringpartner i oppfølging av andre saker. Geir er skandinavisk leder (CEO) for selskapet Schiedel Skorsteiner, og har god innsikt i tekniske og bygningsmessige forhold. Geir har sagt seg villig til å fortsette som en kapasitet for styret og sameiet i form av rollen som vara, og det mener styret er en svært god og verdifull løsning for sameiet.

Sak 8

Vedtektsendringer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslås at det gjøres enkelte presiseringer i sameiets vedtekter for å tilpasse innholdet til hvordan vårt sameie er organisert og "bygget opp". Se vedlagte forslag til oppdaterte vedtekter der foreslåtte justeringer/endringer er markert i gult.

Forslag til presiseringer i punkt 5.1 annet ledd bokstav h til j (bokstav i og j er nye)

Det har særlig oppstått noen uklarheter knyttet til ansvar for vedlikehold/reparasjoner av det lukkede ventilasjonsanlegget i den enkelte seksjon og utbedringer som følge av feilbruk/manglende vedlikehold av radiatorer. Styret mener de opprinnelige vedtektene bør forstås slik at det er den enkelte seksjonseier som er ansvarlig for dette, men vi ønsker at dette kommer enda tydeligere frem av vedtektene.

Forslag til nytt niende ledd i punkt 5.1

Styret foreslås at det inntas en bestemmelse som helt tydelig understreker seksjonseiers ansvar for å melde fra om skader som kan ha konsekvenser for øvrige seksjonseiere eller sameiet. Vi har nylig hatt en situasjon der en beboer unnlot å melde fra om en vannlekkasje som har gått over flere boder og områder i fellesarealene. Styret mener det er helt åpenbart at beboere har en plikt til å si ifra også nå, men ønsker at dette gjøres veldig eksplisitt og tydelig.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslagene til endringer i vedtektene tas til følge.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir sin tilslutning til de oppdaterte vedtektene.

Vedlegg

3. Tiedemannsfabrikken Sameie - gjeldende vedtekter.pdf

4. Tiedemannsfabrikken Sameie - foreslåtte vedtekter.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karen Grønseth Hübert	Carl Lundgrens vei 18
Styremedlem	Mathias Brattli Agaze	Sigurd Hoels Vei 118
Styremedlem	Mattis Massimo Laskemoen	Sigurd Hoels Vei 112
Varamedlem	Geir Vernan	Bredes vei 4 D

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.

Generelle opplysninger om Tiedemannsfabrikken Sameie

Sameiet består av 158 eierseksjoner og en næringsseksjon for garasjesameiet.

Tiedemannsfabrikken Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 821611962, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 128/158.

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

Tiedemannsfabrikken Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR Forsikring med polisenummer 3406735-1.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr og bygningsmessige tilleggsinnretninger.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier umiddelbart varsle styret, samt 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 seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



STYRETS ARBEID

Styrets oppgave er å forvalte og drifte sameiets fellesarealer, bygg og uteområder, samt å besvare henvendelser fra beboere og følge opp at sameiets vedtekter og ordensregler etterleves. Nedenfor følger en kort beskrivelse av det vesentligste arbeidet i styreperioden.

Styremøter

Styret har siden årsmøtet i 2023 holdt åtte styremøter. Det har vært gjennomført en blanding av fysiske og digitale møter. Det føres protokoll fra møtene.

Det aller meste av styrets arbeid foregår mellom styremøtene i gjennomføringen av dag-til-dag-oppgaver. Styrets medlemmer holder kontinuerlig kontakt i koordineringen og gjennomføringen av disse oppgavene.

HMS og internkontroll

Styrets aller viktigste oppgave er å ivareta krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS) på vegne av sameiet og fellesskapet. Styret er pliktig å ha oversikt over alle fellesarealer og felles installasjoner i sameiet. Alle boligselskaper er pålagt å ha et system for oppfølging av HMS (internkontroll). Styret inngikk i andre halvdel av 2022 en avtale med USBL om lisens til HMS-systemet Bevar. Første ordinære driftsår var 2023, og systemet brukes til å systematisere og dokumentere alt arbeid med HMS i sameiet.

Det gjennomføres kontinuerlig tiltak for å overvåke, vurdere og redusere risiko i sameiet, og aktiviteter knyttet til dette i året som har gått inkluderer bl.a.:

- Jevnlige kontroll av fellesarealer og uteområder
- Gjennomføring av kontroll og funksjonstesting av brannvernustyr
- Oppfølging av ulike avvik, for eksempel knyttet til utløste brannalarmer
- Gjennomføring av årlig risikovurdering i sameiet
- Oppfølging av ulike HMS-utfordringer, herunder f.eks. trafikksikkerhet

Økonomistyring

De siste årene har vært økonomisk krevende. For styret har det vært viktig å fortsette arbeidet med god økonomistyring for å holde kostnader nede og redusere kostnader der dette er mulig. Særlig kommunale avgifter og avgifter knyttet til drift og vedlikehold har økt mye de siste årene. Regnskapet i 2023 viser et resultat på kr. 227 766.

Det ble i 2023 fremforhandlet en ny forsikringsavtale for sameiet som antas å redusere sameiets kostnader til forsikring i 2024 med rundt kr. 60 000. Samtidig er prisen på forsikring fremover avhengig av at vi klarer å begrense antall hendelser/skader som meldes til forsikringsselskapet. Det må alle beboere bidra til.

Drift og vedlikehold

Styret følger opp drift og vedlikehold fra dag til dag i sameiet, og dette innebærer kontinuerlig dialog med sameiets leverandører (for eksempel knyttet til vaktmestertjenester og renhold) i tillegg til å følge opp serviceavtaler og nødvendig vedlikehold.

Sameiet passerte høsten 2023 fem år. Dette innebærer både at det nå oppstår et større vedlikeholdsbehov i sameiet og samtidig at ingen nye mangler kan gjøres gjeldende overfor utbygger. Styret jobber kontinuerlig med å forebygge større vedlikeholdsbehov.



Når det gjelder ytterligere tiltak mot måker, så er det i år tegnet en avtale med Pelias om installasjon av strømførende skinner på taket av 114/118 og 120, etter at det tidligere er forsøkt tiltak med falske måker. Dette er et kostbart tiltak som involverer flere fagområder – herunder elektrikere og blikkenslagere/taktekkere.

Det er viktig å understreke at det likevel vil være måker i vårt sameie og rundt oss. Dette skyldes blant annet at vi bor i nærheten av park, grillplass, uteservering mv. Det er også viktig å huske på at det aller viktigste tiltaket mot måker og andre (skade)dyr er å påse at det ikke etterlates mat eller avfall på balkongene, selv ikke for korte perioder.

Beboerhenvendelser

Styret mottar daglig henvendelser fra beboere (seksjonseiere, leietakere, boligselgere, boligkjøpere, meglere mv.). Henvendelser til styret skal skje gjennom Vibbo eller per e-post, eventuelt via telefon dersom noe haster.

Det har vært nødvendig for styret igjen å understreke at Facebook ikke er en offisiell kanal for kommunikasjon i sameiet, verken via beboergruppen eller Messenger. Vi vil innstendig oppfordre alle beboere til å ha en konstruktiv tone overfor styret og hverandre.

Styret har også vært opptatt av å formidle at vi er avhengige av at beboere melder inn saker de oppdager til styret via Vibbo eller e-post. Styrets medlemmer er stadig rundt i sameiet, men det er umulig for oss å oppdage alle saker først. Vi er derfor avhengige av at beboerne melder inn saker til oss.

Vi har også det siste året opplevd at beboere tar direkte kontakt med sameiets leverandører. Det er ikke akseptabelt. Beboerne skal gjøre henvendelser til styret, slik at styret kan følge dette opp på riktig måte for å unngå misforståelser, ekstraarbeid og ekstrakostnader. Dersom beboere påfører sameiet kostnader, kan beboerne gjøres ansvarlig for å dekke disse kostnadene.

Vi ønsker igjen å anbefale alle våre beboere å bruke Vibbo aktivt. Her finnes mye viktig og nyttig informasjon, og svar på mange av de spørsmålene som stilles. I tillegg publiseres viktige nyheter som angår beboerne.

Det er viktig at alle seksjonseiere husker å legge til alle leietakere på Vibbo.

Vi opplever fremdeles at beboere ikke får med seg viktig informasjon som gis, og deretter tar kontakt med styret med spørsmål og udekkede behov. Dette skaper mye ekstraarbeid for styret (eksempler på slike saker inkluderer for eksempel utfordringer knyttet til radiatorer og nøkkelbrikker mv.).

Styret får jevnlig meldinger om at beboere plages av naboers røyking, enten at røyking i naboers leiligheter siver ut i fellesarealer (og deretter inn til naboene) eller røyking på balkonger. Det er begrenset hva styret kan gjøre med dette. Det er fremdeles tillatt å røyke i egen leilighet og på egen balkong – så fremt dette ikke er til sjenanse for andre. Samtidig vil vi oppfordre beboere som er plaget av røyk om å ta kontakt med naboene det gjelder, for å ha en dialog om hvordan det kan tas bedre hensyn.



Brudd på sameiets ordensregler

Styret får stadig meldinger fra beboere om naboers brudd på ordensreglene. Dette gjelder særlig støy og oppbevaring av eiendeler og avfall i sameiets fellesarealer eller på balkongene. Styret følger dette opp med beboerne det angår, men vi vil igjen henstille alle til å følge ordensreglene slik at vi skaper et så hyggelig fellesskap som mulig. Vi oppfordrer også alle til å ha en god tone med hverandre, for eksempel hvis en nabo sier fra om støy eller liknende.

Øvrige forhold

Sameiet har også i 2023 brukt tid på å følge opp utestående og nye reklamasjonssaker overfor Selvaag og Veidekke. Det ble i april 2024 gjennomført utbedringer knyttet til lekkasjer i garasjen (i nedkjøringsrampen, i rommet under nedkjøringsrampen og i området rundt inngangen til 112 i garasjen).

Styret jobber med å få utbedret og avsluttet alle utestående saker i nær fremtid.

Nybyggarantien på fellesarealer og seksjoner utløp høsten 2023.

I tillegg til punktene over, har styret jobbet med en rekke andre saker det siste året, bl.a.:

- Gjennomføring av ny sykkeldugnad i sameiet
- Etablert nytt lagringsrom for sykler/lastesykler
- Etablert ordning med betaling for parkering av mopeder og MC-er i garasjen
- Oppfølging av saker knyttet til garasjesameiet
- Oppfølging av beboersaker og naboklager
- Oppfølging av innbrudd, hærverk og uønskede hendelser
- Dialog og samarbeid med omkringliggende sameier og Nabolagshuset



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr. 80 793 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere ladeinntekter for elbiler enn antatt. Det understrekes at dette ikke er *inntekter* sameiet har på lading av elbiler, men at dette er viderefakturering av kostnadene for elbillading.

Driftskostnadene er kr. 232 161 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader for drift/vedlikehold og andre driftskostnader enn antatt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var god med kr. 2 297 503.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Tiedemannsfabrikken Sameie byttet forsikringsselskap ved inngangen av året. Dette medfører at forsikringer er budsjettert med kr. 260 000 for året 2024 mot kr. 319 000 som ville være kostnad for tidligere forsikringsavtale.

Lån

Tiedemannsfabrikken Sameie har ikke lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnader fra 01.07.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 624 728	5 228 987	5 607 000	5 833 000
Ladeinntekter EL-bil		162 635	147 436	100 000	160 000
Andre inntekter	3	431	1 500	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		5 787 793	5 377 923	5 707 000	5 993 894
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-33 840	-33 840	-40 185
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-285 000
Avskrivninger	14	-66 074	-66 074	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 372	-13 623	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-205 558	-197 625	-208 000	-218 000
Konsulenthonorar	7	-5 912	-5 280	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-873 427	-783 975	-770 000	-782 000
Forsikringer		-288 770	-265 421	-280 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-1 267 832	-997 159	-1 302 000	-1 416 000
Ladekostnader EL-bil		-200	-1 214	0	0
Energi/fyring	10	-1 648 633	-1 523 417	-1 650 000	-1 570 000
TV-anlegg/bredbånd		-303 372	-303 372	-319 000	-316 000
Andre driftskostnader	11	-662 512	-514 578	-555 500	-620 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 614 501	-4 945 577	-5 382 340	-5 531 685
DRIFTSRESULTAT		173 293	432 346	324 660	462 209
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	54 489	15 495	0	0
Finanskostnader	13	-15	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		54 474	15 495	0	0
ÅRSRESULTAT		227 766	447 841	324 660	462 209
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		227 766	447 841		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	66 075	132 149
Langsiktige fordringer	15	83 351	83 351
SUM ANLEGGSMIDLER		149 426	215 500
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 723	3 822
Kundefordringer		0	1 997
Forskuddsbetalte kostnader		84 604	263 944
Driftskonto OBOS-banken		732 241	540 476
Skattetrekkkonto OBOS-banken		83	22
Sparekonto OBOS-banken		2 069 127	1 719 220
SUM OMLØPSMIDLER		2 888 777	2 529 480
SUM EIENDELER		3 038 204	2 744 980
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 446 930	2 219 163
SUM EGENKAPITAL		2 446 930	2 219 163
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		115 002	84 375
Leverandørgjeld		156 209	128 136
Påløpte kostnader		320 063	0
Annen kortsiktig gjeld		0	313 306
SUM KORTSIKTIG GJELD		591 274	525 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 038 204	2 744 980
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23. mai 2024
Styret i Tiedemannsfabrikken Sameie

Karen Grønseth Hübert/s/ Mattis Massimo Laskemoen/s/ Mathias Brattli Agaze/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 133 700
TV/bredbånd	322 004
Garasjeleie	173 308
Diverse	400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 629 412

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 684
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 624 728

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gebyr	94
Regnskapskorrigeringer	35
Nettinnbetalinger	302
SUM ANDRE INNETEKTER	431

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
--------------------	---------



SUM PERSONALKOSTNADER -33 840

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 240 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 372.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -5 912

SUM KONSULENTHONORAR -5 912**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -26 266

Drift/vedlikehold VVS -84 887

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -210 113

Drift/vedlikehold heisanlegg -155 355

Drift/vedlikehold brannsikring -235 043

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -86 803

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -23 861

Drift/vedlikehold søppelanlegg -51 100

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -873 427**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -705 820

Renovasjonsavgift -562 012

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 267 832**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -353 176

Fjernvarme -1 295 457

SUM ENERGI / FYRING -1 648 633**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -9 350

Skadedyrarbeid/soppkontroll -22 917

Driftsmateriell -2 854



Lyspærer og sikringer	-1 064
Vaktmestertjenester	-254 084
Vakthold	-9 626
Renhold ved firmaer	-248 088
Andre fremmede tjenester	-44 752
Andre kontorkostnader	-265
Porto	-209
Bankgebyr	-4 903
Velferdskostnader	-64 401
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-662 512

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 866
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 968
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	570
Andre renteinntekter	85
SUM FINANSINNEKTER	54 489

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-15
SUM FINANSKOSTNADER	-15

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Låssystem	
Tilgang 2022	198 222
Avskrevet tidligere	-66 074
Avskrevet i år	-66 074
	66 074
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	66 075

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-66 074
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne (infrastruktur ladeanlegg elbiler)	83 351
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	83 351



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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.



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER
SIST OPPDATERT: 18. JUNI 2021

Vedtekter

for

Tiedemannsfabrikken Sameie (org.nr. 821 611 962)

Vedtektene er fastsatt på ordinært årsmøte som ble avsluttet 18. juni 2021 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Tiedemannsfabrikken Sameie. Sameiet er opprettet etter vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 10. juli 2018.

1.2. Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 158 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 128, bnr. 158 i Oslo kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:
 - bod
 - private uteareal
 - næringsseksjon – eiere av parkeringsplasser har en ideell andel i næringsseksjonen
- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter eller i seksjonerte tilleggsdeler er fellesareal.

1.3. Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-areal. Balkonger/terrasser, uteareal, boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. RETTLIG DISPOSISJONSRETT

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner
- (2) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt 2 (2). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra dem som berøres.

3. SEKSJONSEIERS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

3.1. Rett til bruk

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



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER

SIST OPPDATERT: 18. JUNI 2021

- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller hustandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder tiltak som alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og liknende.
- (6) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.
- (7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) og (6), må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.
- (8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.
- (9) Den som utfører endringene, er ansvarlig for at bestemmelsene etterleves. Seksjonseier er ansvarlig for å tilbake stille eventuelle tiltak som strider mot bestemmelsene, også om tiltak er utført av tidligere seksjonseier.

3.2. Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet har fastsatt ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. SAMEIETS PARKERINGSPLASSER

4.1. Organisering

- (1) Parkeringsplassene i garasjekjelleren i Tiedemannsfabrikken Sameie er organisert som realsameie i næringsseksjon nr. 159, hvor sameierne eier en ideell andel av seksjon 159.
- (2) Næringsseksjonen er seksjonert som en tilleggsdel. Næringsseksjonen er ikke en del av fellesarealet, men en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen. Sameierne i seksjon 159 er tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.
- (3) Styret i Tiedemannsfabrikken Sameie skal drifte alle fellesanlegg, inkludert garasjeanlegget. De skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 159), og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

4.2. Rettslig disposisjonsrett over parkeringsplasser i næringsseksjon parkering

Rettigheter og plikter fremgår av vedtektene for næringsseksjon nr. 159.

4.3. Fysisk bruk av sameiets eiendom

- (1) Den enkelte sameier i garasjesameiet har enerett til bruk av en eller flere parkeringsplasser i seksjon 159.



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER

SIST OPPDATERT: 18. JUNI 2021

- (2) Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike parkeringsplassene.
- (3) Det kan ikke fattes vedtak i sameiet eller garasjesameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av vedtektene for næringsseksjon nr. 159.
- (4) Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter, vedtektene for næringsseksjon nr. 159 og sameiets til enhver tid gjeldende ordensregler.
- (5) Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- (6) All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt, og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.
- (7) Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.
- (8) Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

4.4. Dekning av kostnader knyttet til næringsseksjon parkering

- (1) De ideelle eierne av næringsseksjon nr. 159 skal betale utgiftsbidrag, iht. sin eierbrøk i seksjonen, til Tiedemannsfabrikken Sameie.
- (2) De ideelle eierne av næringsseksjon nr. 159 skal bare dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 159 og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

5. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdspunkt omfatter slikt som:
 - a. inventar
 - b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
 - d. skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e. listverk, skillevegger, tapet
 - f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g. vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h. rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i. innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER

SIST OPPDATERT: 18. JUNI 2021

- ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
 - (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
 - (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
 - (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
 - (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
 - (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
 - (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven § 34.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdspunkt, jfr. punkt 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdspunkt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6.1. Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER

SIST OPPDATERT: 18. JUNI 2021

- (3) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg mv.
- (4) Kostnader til parkeringsplasser i næringsseksjon parkering betales med likt beløp per parkeringsplass som disponeres, se vedtektenes punkt 4.4.
- (5) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6.2. Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6.3. Panterett for seksjonseienes forpliktelse

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

6.4. Seksjonseienes heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

7.1. Mislighold

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

7.2. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7.3. Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8.1. Styret: Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER

SIST OPPDATERT: 18. JUNI 2021

- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.2. Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8.3. Styrets oppgaver

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

8.4. Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.5. Inhabilitet

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

8.6. Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
- (3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. ÅRSMØTET

9.1. Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER

SIST OPPDATERT: 18. JUNI 2021

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

9.2. Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3. Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9.2. (1).

9.4. Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9.5. Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER

SIST OPPDATERT: 18. JUNI 2021

9.6. Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9.7. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon parkering har ikke stemmerett.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9.8. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f. overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g. endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jfr. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9.9. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER

SIST OPPDATERT: 18. JUNI 2021

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

9.11. Inhabilitet

- (1) Ingen kan delta i en avstemning om:
 - a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
 - b. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
 - c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
 - d. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående
- (2) Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING

10.1. Forretningsfører

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

10.2. Regnskap og revisjon

- (1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
- (2) Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10.3. Forsikring

- (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.
- (2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. DIVERSE OPPLYSNINGER

11.1. Definisjoner

I disse vedtektene menes med:

- a. **eierseksjon:** eierandel i en bebyggelse eller planlagt bebyggelse og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b. **bruksenhet:** et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdel. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c. **bruksenhetens hoveddel:** en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d. **bruksenhetens tilleggsdel:** de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e. **fellesareal:** de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f. **boligseksjon:** en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g. **næringsseksjon:** en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER

SIST OPPDATERT: 18. JUNI 2021

- h. **samleseksjon**: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i. **sameiebrøk**: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j. **seksjonering**: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k. **reseksjonering**: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l. **sameiet (eierseksjonssameiet)**: fellesskapet av alle seksjonseierne

11.2. Hjemmelshaver til formuesgode

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

11.3. Endringer i vedtektene

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

11.4. Generelle plikter

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

12. KAMERAOVERVÅKNING

- (1) Sameiet benytter kameraovervåkning av fellesarealer. Formålet er at dette kan bidra til å virke preventivt mot innbrudd, tyveri og annen grov kriminalitet.
- (2) Uttak fra kameraovervåkning skal bare gjøres når dette kan bidra til å oppklare:
 - innbrudd og tyveri
 - annen grov kriminalitet eller forsøk på grov kriminalitet
- (3) Systemet kan ikke benyttes i andre sammenhenger enn oppgitt i (2), selv om det for eksempel gjelder brudd på andre lovbestemmelser eller sameiets ordensregler.



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER
SIST OPPDATERT: 6. JUNI 2024

Vedtekter

for

Tiedemannsfabrikken Sameie (org.nr. 821 611 962)

Vedtektene er fastsatt på ordinært årsmøte som ble avsluttet 6. juni 2024 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Tiedemannsfabrikken Sameie. Sameiet er opprettet etter vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 10. juli 2018.

1.2. Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 158 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 128, bnr. 158 i Oslo kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:
 - bod
 - private uteareal
 - næringsseksjon – eiere av parkeringsplasser har en ideell andel i næringsseksjonen
- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter eller i seksjonerte tilleggsdeler er fellesareal.

1.3. Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-areal. Balkonger/terrasser, uteareal, boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. RETTLIG DISPOSISJONSRETT

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner
- (2) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt 2 (2). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra dem som berøres.

3. SEKSJONSEIERS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

3.1. Rett til bruk

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



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER

SIST OPPDATERT: 6. JUNI 2024

- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller hustandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder tiltak som alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og liknende.
- (6) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.
- (7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) og (6), må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.
- (8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.
- (9) Den som utfører endringene, er ansvarlig for at bestemmelsene etterleves. Seksjonseier er ansvarlig for å tilbake stille eventuelle tiltak som strider mot bestemmelsene, også om tiltak er utført av tidligere seksjonseier.

3.2. Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet har fastsatt ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. SAMEIETS PARKERINGSPLASSER

4.1. Organisering

- (1) Parkeringsplassene i garasjekjelleren i Tiedemannsfabrikken Sameie er organisert som realsameie i næringsseksjon nr. 159, hvor sameierne eier en ideell andel av seksjon 159.
- (2) Næringsseksjonen er seksjonert som en tilleggsdel. Næringsseksjonen er ikke en del av fellesarealet, men en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen. Sameierne i seksjon 159 er tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.
- (3) Styret i Tiedemannsfabrikken Sameie skal drifte alle fellesanlegg, inkludert garasjelegget. De skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 159), og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

4.2. Rettslig disposisjonsrett over parkeringsplasser i næringsseksjon parkering

Rettigheter og plikter fremgår av vedtektene for næringsseksjon nr. 159.

4.3. Fysisk bruk av sameiets eiendom

- (1) Den enkelte sameier i garasjesameiet har enerett til bruk av en eller flere parkeringsplasser i seksjon 159.



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER

SIST OPPDATERT: 6. JUNI 2024

- (2) Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike parkeringsplassene.
- (3) Det kan ikke fattes vedtak i sameiet eller garasjesameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av vedtektene for næringsseksjon nr. 159.
- (4) Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter, vedtektene for næringsseksjon nr. 159 og sameiets til enhver tid gjeldende ordensregler.
- (5) Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- (6) All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt, og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.
- (7) Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.
- (8) Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

4.4. Dekning av kostnader knyttet til næringsseksjon parkering

- (1) De ideelle eierne av næringsseksjon nr. 159 skal betale utgiftsbidrag, iht. sin eierbrøk i seksjonen, til Tiedemannsfabrikken Sameie.
- (2) De ideelle eierne av næringsseksjon nr. 159 skal bare dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 159 og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

5. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
 - a. inventar
 - b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereeder, badekar og vasker
 - c. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
 - d. skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e. listverk, skillevegger, tapet
 - f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g. vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h. kontakter, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i. radiatorer og vannfordelerskap i boligen
 - j. ventilasjonsanlegget i boligen, herunder vifter, ventilasjonsaggregat, ventiler mv.
 - k. innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER

SIST OPPDATERT: 6. JUNI 2024

- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som kan ha konsekvenser for sameiet eller øvrige seksjonseiere, plikter seksjonseieren straks å varsle styret skriftlig og per telefon.
- (10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven § 34.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr. punkt 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. eierseksjonsloven § 35.



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER
SIST OPPDATERT: 6. JUNI 2024

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6.1. Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.
- (3) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg mv.
- (4) Kostnader til parkeringsplasser i næringsseksjon parkering betales med likt beløp per parkeringsplass som disponeres, se vedtektenes punkt 4.4.
- (5) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6.2. Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6.3. Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6.4. Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

7.1. Mislighold

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

7.2. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7.3. Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjananse for



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER
SIST OPPDATERT: 6. JUNI 2024

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8.1. Styret: Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratruke før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratruke.

8.2. Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8.3. Styrets oppgaver

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

8.4. Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.5. Inhabilitet

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

8.6. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER

SIST OPPDATERT: 6. JUNI 2024

- (2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
- (3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. ÅRSMØTET

9.1. Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.2. Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3. Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9.2. (1).

9.4. Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER
SIST OPPDATERT: 6. JUNI 2024

9.5. Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9.6. Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9.7. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon parkering har ikke stemmerett.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9.8. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f. overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g. endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jfr. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER
SIST OPPDATERT: 6. JUNI 2024

9.9. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9.11. Inhabilitet

- (1) Ingen kan delta i en avstemning om:
 - a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
 - b. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
 - c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
 - d. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående
- (2) Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING

10.1. Forretningsfører

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

10.2. Regnskap og revisjon

- (1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
- (2) Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10.3. Forsikring

- (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.
- (2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER
SIST OPPDATERT: 6. JUNI 2024

11. DIVERSE OPPLYSNINGER

11.1. Definisjoner

I disse vedtektene menes med:

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

11.2. Hjemmelshaver til formuesgode

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

11.3. Endringer i vedtektene

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

11.4. Generelle plikter

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

12. KAMERAOVERVÅKNING

- (1) Sameiet benytter kameraovervåkning av fellesarealer. Formålet er at dette kan bidra til å virke preventivt mot innbrudd, tyveri og annen grov kriminalitet.
- (2) Uttak fra kameraovervåkning skal bare gjøres når dette kan bidra til å oppklare:
 - innbrudd og tyveri
 - annen grov kriminalitet eller forsøk på grov kriminalitet
- (3) Systemet kan ikke benyttes i andre sammenhenger enn oppgitt i (2), selv om det for eksempel gjelder brudd på andre lovbestemmelser eller sameiets ordensregler.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.06.24

Selskapsnummer: 7918 Selskapsnavn: Tiedemannsfabrikken Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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