



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 821611962

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 176 089	5 787 793
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 176 089</b>	<b>5 787 793</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		352 569	273 840
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		66 073	66 074
Annen driftskostnad		5 823 277	5 274 587
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 241 919</b>	<b>5 614 501</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-65 830</b>	<b>173 293</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		73 345	54 489
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73 345</b>	<b>54 489</b>
Annen finanskostnad		691	15
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>691</b>	<b>15</b>
<b>Netto finans</b>		<b>72 655</b>	<b>54 474</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 824</b>	<b>227 766</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 824</b>	<b>227 766</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 824</b>	<b>227 766</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 824	227 766
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 824</b>	<b>227 766</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	66 075
Sum varige driftsmidler		2	66 075
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		83 351	83 351
Sum finansielle anleggsmidler		83 351	83 351
Sum anleggsmidler		83 353	149 426
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		17 633	2 723
Andre fordringer		374 791	84 604
Sum fordringer		392 424	87 327
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 444 937	2 801 451
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 444 937	2 801 451
Sum omløpsmidler		2 837 361	2 888 777
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 920 714</b>	<b>3 038 204</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 453 754	2 446 930
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 453 754</b>	<b>2 446 930</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 453 754</b>	<b>2 446 930</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		139 906	156 209
Annen kortsiktig gjeld		327 054	435 065
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>466 960</b>	<b>591 274</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>466 960</b>	<b>591 274</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 920 714</b>	<b>3 038 204</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 403095

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.05.2025



Organisasjonsnr: 821 611 962  
TIEDEMANNSFABRIKKEN SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 176 089	5 787 793
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 176 089</b>	<b>5 787 793</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		352 569	273 840
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		66 073	66 074
Annen driftskostnad		5 823 277	5 274 587
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 241 919</b>	<b>5 614 501</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-65 830</b>	<b>173 293</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		73 345	54 489
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73 345</b>	<b>54 489</b>
Annen finanskostnad		691	15
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>691</b>	<b>15</b>
<b>Netto finans</b>		<b>72 655</b>	<b>54 474</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 824</b>	<b>227 766</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 824</b>	<b>227 766</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 824</b>	<b>227 766</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 824	227 766
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 824</b>	<b>227 766</b>



Organisasjonsnr: 821 611 962  
TIEDEMANNSFABRIKKEN SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	66 075
Sum varige driftsmidler		2	66 075
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		83 351	83 351
Sum finansielle anleggsmidler		83 351	83 351
Sum anleggsmidler		83 353	149 426
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		17 633	2 723
Andre fordringer		374 791	84 604
Sum fordringer		392 424	87 327
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 444 937	2 801 451
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 444 937	2 801 451
Sum omløpsmidler		2 837 361	2 888 777
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 920 714</b>	<b>3 038 204</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	2 453 754	2 446 930
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 453 754</b>	<b>2 446 930</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 453 754</b>	<b>2 446 930</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	139 906	156 209
Annen kortsiktig gjeld	327 054	435 065
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>466 960</b>	<b>591 274</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>466 960</b>	<b>591 274</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 920 714</b>	<b>3 038 204</b>



Organisasjonsnr: 821 611 962  
TIEDEMANNSFABRIKKEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7918

TIEDEMANNFABRIKKEN 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:

22. april 2025 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.

### 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. Valg av tillitsvalgte
7. Fastsettelse av honorarer
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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Karen Grønseth Hübert ble valgt til møteleder.

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

### Forslag til vedtak

Abel Aberra ble valgt som protokollfører. Protokollvitner velges i møtet.



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 (kr. 6 824) til egenkapital.

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

### Vedlegg

1. 7918 Tiedemannsfabrikken Sameie.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Styret har oppfordret beboere om å komme med innspill til kandidater eller selv vise interesse for styreverv i sameiet. Det er ingen personer som har meldt interesse for styreverv. Det er viktig at flere ressurspersoner melder sin interesse for styreverv fremover.

Se mer informasjon om dette i beskrivelsen av styrets arbeid i innkallingen.

### Innstilling

Basert på en vurdering av sameiets behov og at det mangler kandidater, vil styret innstille på at det sittende styret gjenvelges for ett år:

- Styreleder: Karen Grønseth Hübert (1 år)
- Styremedlem: Mattis Massimo Laskemoen (1 år)
- Varamedlem: Geir Vernan (1 år)



Abel Aberra ble valgt for to år i 2024.

## 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 mange 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 styreleder vervet.

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Mattis Massimo Laskemoen**

Mattis bor i Sigurd Hoels vei 112. Mattis har fagbrev som matros. Mattis jobber nå som havneoppsyn i Oslo Havn og har ansvaret for alt av vedlikehold av Oslo kommunes båter, fyr og sjømerker, han er i tillegg tillitsvalgt i Oslo Havn KF. Mattis har sittet i styret i Tiedemannsfabrikken Sameie i flere år, og har et særlig ansvar for å følge opp saker knyttet til drift og vedlikehold i sameiet, og han sitter på viktig erfaring og innsikt som kommer styret og sameiet til nytte.

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Geir Vernan**

Geir eier en leilighet i Sigurd Hoels vei 116. Han bor i dag på Høybråten. Geir har sittet i styret i sameiet i flere år, de siste årene 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.

Sak 7

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 285 000. Dette er samme beløp som i fjor.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 285 000.



Sak 8

## Vedtektssendringer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår enkelte presiseringer i sameiets vedtekter basert på saker som er dukket opp i året som er gått. Etter vårt syn endres ingenting materielt, men vi ønsker å ha tydeligere ordlyd for å unngå mange diskusjoner om samme tema, og for å ivareta fellesskapets interesser best mulig. De foreslåtte justeringene gjelder vedtektenes punkt 5 om vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar.

Endring i punkt 5.1. (5):

Det foreslås at slutten av første setning endres til «slik at lekkasjer unngås». For å presisere at seksjonseiers vedlikeholdsplikt også omfatter å bruke avløpsåpner med jevne mellomrom slik at lekkasjer unngås, og for å unngå at det blir en diskusjon om "frem til fellesledningen".

Endring i punkt 5.2. (1):

Det foreslås å føye til «som ikke er forårsaket av en eller flere seksjonseiere». Denne tilføyelsen skal gjøre det klart at dersom beboere påfører fellesarealene skader, må seksjonseierne dekke kostnadene for utbedring.

Dette adresserer en hendelse som skjedde mot slutten av fjoråret, der en beboer ikke sikret balkongdøren og kraftig vind gjorde at balkongdøren slo inn i spilerekkverket som forårsaket skader både på rekkverket og balkongdøren (som regnes som fellesareal). Det kan ikke være slik at fellesskapet skal dekke kostnader knyttet til utbedring av sånne skader. Det må være helt klare insentiver til at alle bidrar til at vi unngår skader.

Nytt punkt 5.3:

Det foreslås å innta et nytt punkt om erstatningsansvar:

### 5.3. Erstatningsansvar

(1) Seksjonseier vil være ansvarlig for utbedringskostnader der beboer forårsaker skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, enten direkte eller indirekte.

(2) Ved skader på eiendommen som påvirker flere seksjonseiere (for eksempel en delt fransk balkong), vil de berørte seksjonseierne i fellesskap være ansvarlige for utbedring, med mindre annet avtales.

Forslaget for (1) er basert på en tidligere sak, mens punkt (2) kommer fra en sak med skade på en delt fransk balkong hvor ingen tok ansvar. Fremtidige lignende saker bør ha kostnadene delt mellom tilgrensende seksjonseiere. Det bør ikke være slik at beboere kan påføre fellesarealene skade (for eksempel ved å henge på balkongrekkverk), og så skal sameiet plukke opp kostnaden.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir tilslutning til de oppdaterte vedtektene.

Vedlegg

3. Tiedemannsfabrikken Sameie - eksisterende vedtekter (2025).pdf

4. Tiedemannsfabrikken Sameie - foreslåtte vedtekter (2025).pdf



## Styrets årsrapport

Styrets oppgave er å forvalte og drifte sameiets fellesarealer, bygg og uteområder, samt å besvare henvendelser fra beboere, og å 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 2024 avholdt syv styremøter. Det føres protokoll fra møtene. Det aller meste av styrets arbeid foregår mellom styremøtene i gjennomføringen av dag-til-dag-oppgaver. Styret består bare av tre medlemmer, og styremedlemmene holder kontinuerlig kontakt via telefon og meldinger.

### 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 2022 en avtale med USBL om lisens til HMS-systemet Bevar. 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. trafikkisikkerhet
- Oppfølging av utfordringer knyttet til skadedyr

### 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 er stadig behov for 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 forsøker å svare ut alle henvendelser raskt, men det kan selvfølgelig også glippe for oss, så en vennlig påminnelse er alltid bedre enn en krass.

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 eller vite hva beboere snakker om seg imellom. Vi har opplevd flere ganger de siste månedene at beboere er frustrerte over noe som ikke fungerer, uten at styret har fått beskjed om dette. Styret kan bare følge opp det som faktisk meldes til oss (vi vet ikke alltid hva som er en «snakkis» blant beboere i oppgangen eller garasjen).

Beboerne skal ikke selv rette henvendelser til sameiets leverandører (for eksempel vaktmester, heismontør, forsikringsselskap mv.). Beboernes henvendelser skal rettes til styret, slik at styret kan følge dette opp på riktig måte for å unngå misforståelser, ekstraarbeid og ekstrakostnader. Dersom beboere pådrar 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. Det kan være lurt å sett på varslinger for oppslag fra andre beboere også. 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 utfordringer knyttet til radiatorer og nøkkelbrikker mv.).

## Skadesaker

Det har i 2024 og inngangen til 2025 oppstått flere skadesaker i sameiet.

Det var i 2024 minst tre vannlekkasjer i sameiet. Disse sakene var dekket av sameiets forsikring. Alle skadene kunne antakelig vært unngått ved bedre vedlikehold. Selv om skadene er dekket av forsikring oppstår det kostnader knyttet til egenandel og forsikringspremien vil kunne øke som følge av flere skader.

Enkelte skader har ikke vært dekket av forsikring. Det gjelder for eksempel to skader på fasaden (fransk balkong og en balkong med spilerekkerkverk). De to skadesakene har ført til at styret foreslår noen endringer i sameiets vedtekter. Skader forårsaket av beboere vil seksjonseier i utgangspunktet være ansvarlig for å utbedre (gjelder både skader på egen seksjon og fellesarealer).

Alle seksjonseiere må bidra til at vi unngår skadesaker for å holde kostnader nede. Vi er nødt til å unngå unødvendige skadesaker (og unødvendig vedlikehold).

## Skadedyr

Det er svært viktig at alle beboere (1) gjør alt hva de kan for at vi unngår å få skadedyr i og rundt vårt sameie og (2) melder skriftlig fra til styret via melding på Vibbo eller per e-post dersom det oppdages skadedyr jfr. vedtektene punkt 5.1 (10).

Tiltak for å begrense risiko for skadedyr (alt er omfattet av punkt 3 i ordensreglene):

- Ikke oppbevare eiendeler eller avfall i fellesarealer
- Ikke lagre avfall på balkonger
- Aldri hensette avfall utenfor nedkastene

I tillegg er det lurt å ikke oppbevare mat på balkonger og uteområder, og å holde balkonger og uteområder rene og ryddige. Det er også viktig å sikre avfallsdunker slik at skadedyr ikke får tilgang, og å ikke oppbevare pappesker i leiligheten over tid.

Vi jobber stadig med måkesikring, og har i fjor satt opp strømførende skinner på flere deler av taket. Disse tiltakene er kostbare. Det viktigste vi kan gjøre fremover for å redusere måkeplagene er å holde balkongene fri for mat og avfall. Så minner vi igjen om at beliggenheten til sameiet (tett på park, grillplass og andre sameier) gjør at det alltid vil være måker rundt oss.

## 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. Alle kostnader øker mye for tiden. Mest av alt øker de kommunale avgiftene (vanngjebret økte med 30 % i 2025).

I 2024 ble det styrt mot et lavere overskudd i sameiet (for å unngå å øke felleskostnadene mer enn nødvendig i en krevende tid). Samtidig oppsto det en rekke skadesaker i sameiet som økte kostnadene (se punktet over). Det ble også gjort noen påkostninger, for eksempel utvidet måkesikring ved at det ble montert strømførende skinner på 114/118 og 120 og det ble montert flere skilt i sameiet.

Regnskapet i 2024 viser et resultat på kr. 6 824. Dette er lavere enn budsjettert, og skyldes økt kostnadsnivå, enkelte påkostninger som nevnt over, men også en rekke unødvendige kostnader knyttet til drift og vedlikehold, særlig knyttet til VVS/rørlegger. Dette MÅ vi begrense fremover for å unngå ytterligere økninger i felleskostnader.



Styret har samtidig fortsatt arbeidet med å redusere kostnadene der det er mulig, og har for eksempel fremforhandlet en bedre serviceavtale på heis.

Beboere kan også bidra til at kostnadene i sameiet holdes nede, blant annet gjennom:

- Bruke så lite vann som mulig (både kaldt og varmt)
- Unngå feilbruk av radiatorer, tilstopping av rør mv.
- Være forsiktige med fellesarealer og installasjoner
- Ikke hensette avfall (heller ikke papp) utenfor nedkastene
- Rydde og vaske etter oss ved ekstraordinære hendelser i fellesarealene (søl mv.)

Vi ber innstendig alle beboere om å ha et enda sterke kostnadsfokus fremover. Felleskostnadene ble økt fra 1. april i år, men det kan bli nødvendig med ytterligere økninger dersom vi ikke snur trenden.

#### 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.

Det er som nevnt i punktet over gjort påkostninger knyttet til måkesikring. 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 og i sameiets fellesarealer inne og ute, selv ikke for korte perioder.

#### 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.

#### Styreverv

En utfordring sameiet står overfor er manglende engasjement for styreverv. Ved flere anledninger har vi oppfordret beboere til å melde sin interesse, uten respons.

Dersom ingen beboere engasjerer seg i styreverv, vil styret i løpet av kommende år vurdere om det skal anbefales å engasjere eksterne, profesjonelle krefter for å fylle styreverv i fremtiden.

Det finnes flere selskaper som er gode på denne typer tjenester. Samtidig vil vi understreke at en slik ordning vil medføre økte kostnader sammenlignet med dagens styrehonorarer. I tillegg vil en slik løsning sannsynligvis medføre et noe redusert servicenivå og lengre responstid på henvendelser, da et eksternt styre ikke vil ha samme nærhet og tilgjengelighet som et styre bestående av egne beboere.

Styrets nåværende medlemmer bruker langt mer tid i vervene enn det som er vanlig. Vi forsøker å svare raskt og konstruktivt på alle henvendelser og forsøker å hjelpe der vi kan. Vi er stadig på besøk hos beboere som opplever utfordringer, og har de siste årene tilbudt oss å bidra med for eksempel filterskifte, utluffing av radiatorer mv. for en lav kostnad. Dette vil ikke eksterne styremedlemmer tilby.



Vi oppfordrer derfor på det sterkeste alle beboere til å vurdere å engasjere seg i styrearbeidet. Et velfungerende styre bestående av sameiets egne beboere er mer kostnadseffektivt og sikrer best mulig ivaretagelse av våre felles interesser.

Siden vi har manglet kandidater til styrevervene, har styret anbefalt at det sittende styret gjenvelges for ett år. For å kompensere de berørte styremedlemmene vil det neste år foreslås at det bevilges et ekstraordinært honorar på kr. 75 000 som skal deles likt på styrets medlemmer.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE.

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

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 78N6F-4WWSZ-7FY4I-AAB6U-V15DZ-7QNI E



# PENNEO

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

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

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 77.18.xxx.xxx

2025-03-27 11:13:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 78N6F-4WSZ-7FY4i-AAB6U-V1SDZ-7QNT1E

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

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

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

12 av 40



## TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE ORG.NR. 821 611 962, KUNDENR. 7918

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 907 375	5 624 728	5 702 000	6 251 000
Ladeinntekter EL-bil		153 207	162 635	160 000	160 000
Andre inntekter	3	115 507	431	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>6 176 089</b>	<b>5 787 793</b>	<b>5 862 000</b>	<b>6 411 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-38 769	-33 840	-33 840	-51 000
Styrehonorar	5	-285 000	-240 000	-240 000	-285 000
Andre honorarer		-28 800	0	0	-75 000
Avskrivninger	14	-66 073	-66 074	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 032	-18 372	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-216 150	-205 558	-218 000	-229 000
Konsulenthonorar	7	-21 310	-5 912	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 213 056	-873 427	-782 000	-886 000
Forsikringer		-239 290	-288 770	-319 000	-383 000
Kommunale avgifter	9	-1 407 799	-1 267 832	-1 416 000	-1 586 000
Ladekostnader EL-bil		0	-200	0	0
Energi/fyring	10	-1 608 829	-1 648 633	-1 570 000	-1 570 000
TV-anlegg/bredbånd		-315 660	-303 372	-316 000	-329 000
Andre driftskostnader	11	-785 150	-662 512	-620 500	-639 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 241 919</b>	<b>-5 614 501</b>	<b>-5 539 340</b>	<b>-6 058 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-65 830</b>	<b>173 293</b>	<b>322 660</b>	<b>353 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	73 345	54 489	0	0
Finanskostnader	13	-691	-15	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>72 655</b>	<b>54 474</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>6 824</b>	<b>227 766</b>	<b>322 660</b>	<b>353 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 824	227 766		



## TIEDEMANNSFABRIKKEN SAMEIE ORG.NR. 821 611 962, KUNDENR. 7918

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	2	66 075
Langsiktige fordringer	15	83 351	83 351
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>83 353</b>	<b>149 426</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 633	2 723
Forskuddsbetalte kostnader		370 749	84 604
Andre kortsiktige fordringer	16	4 042	0
Driftskonto OBOS-banken		505 998	732 241
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	83
Sparekonto OBOS-banken		1 938 939	2 069 127
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 837 361</b>	<b>2 888 777</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 920 714</b>	<b>3 038 204</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 453 754	2 446 930
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 453 754</b>	<b>2 446 930</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		122 302	115 002
Leverandørgjeld		139 906	156 209
Annen kortsiktig gjeld	17	204 752	320 063
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>466 960</b>	<b>591 274</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 920 714</b>	<b>3 038 204</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025

Styret i Tiedemannsfabrikken Sameie

Karen Grønseth Hübert

Abel Aberra Ghebrezghi

Mattis M. Laskemoen

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 329 641
TV/Internett	326 112
Garasjeleie	173 200
Avregninger strøm elbiler	76 022
Garasjeleie MC	2 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 907 375</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Frigivelse av tilbakeholdt beløp fra Selvaag Bolig ASA	106 840
Gebyrer	4 324
Opprydding kundereskontro	187
Nettinnbetalinger	2 956
Utleie	1 200
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>115 507</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-44 246
Viderefakturert honorar	5 477
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-38 769</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret på kr 285 000 og andre honorarer på kr 28 800.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 285 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 2 818, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 032.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 585
Andre konsulenthonorarer, OPAK AS	-10 725
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-21 310</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-91 465
Drift/vedlikehold VVS	-308 598
Drift/vedlikehold elektro	-83 856
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-127 316
Drift/vedlikehold heisanlegg	-200 383
Drift/vedlikehold brannsikring	-244 207
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 935
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-55 444
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-57 853
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 213 056</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-795 206
Renovasjonsavgift	-612 593
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 407 799</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-352 219
Fjernvarme	-1 256 610
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 608 829</b>

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

Lokalleie	-10 500
Container	-39 584
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-79 141
Datautstyr	-3 299
Annet driftsmateriale	-5 250
Vaktmestertjenester	-303 754
Vakthold	-6 113
Renhold ved firmaer	-214 168
Andre fremmede tjenester	-44 338
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 818
Andre kontorkostnader	-820
Porto	-231
Bank- og kortgebyr	-5 537
Velferdskostnader	-69 598
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-785 150</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter bankinnskudd	72 845
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	500
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>73 345</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-691
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-691</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kameraanlegg		
Tilgang 2018	90 047	
Tilgang 2019	138 989	
Avskrevet tidligere	-229 035	
		1
Låssystem		
Tilgang 2022	198 222	
Avskrevet tidligere	-132 148	
Avskrevet i år	-66 073	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-66 073****NOTE: 15****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne (infrastruktur ladeanlegg elbiler)	83 351
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>83 351</b>



**NOTE: 16**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturering	4 042
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 042</b>

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Strøm og fjernvarme desember	-204 752
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-204 752</b>



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 husstandsmedlemmenes 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, varmtvannsbereider, 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 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.
- (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.



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER  
SIST OPPDATERT: 22. APRIL 2025

## Vedtekter

for

Tiedemannsfabrikken Sameie (org.nr. 821 611 962)

Vedtektene er fastsatt på ordinært årsmøte som ble avholdt 22. april 2025 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: 22. APRIL 2025

- (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: 22. APRIL 2025

- (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: 22. APRIL 2025

- (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 slik at lekkasjer unngås. 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 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 skader som ikke er forårsaket av en eller flere seksjonseiere.
- (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.

### 5.3. Erstatningsansvar

- (1) Seksjonseier vil være ansvarlig for utbedringskostnader der beboer forårsaker skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, enten direkte eller indirekte.



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER

SIST OPPDATERT: 22. APRIL 2025

- (2) Ved tilfeldige skader på eiendommen som påvirker flere seksjonseiere (for eksempel en delt fransk balkong), vil de berørte seksjonseierne i fellesskap være ansvarlige for utbedring, med mindre annet avtales mellom de berørte seksjonseierne.

## **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 besluttes 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.



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER  
SIST OPPDATERT: 22. APRIL 2025

### **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.
- (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 fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratredelsen må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

### **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**



## TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER

SIST OPPDATERT: 22. APRIL 2025

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) 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: 22. APRIL 2025

### 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: 22. APRIL 2025

## 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: 22. APRIL 2025

## 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 2025

Årsmøtet avholdes 22.04.25

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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