



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - 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:	01.01.2018 - 31.12.2018
-------------------------	-------------------------

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:	Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 20.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 455 766	
Sum inntekter		1 455 766	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		951 332	
Sum kostnader		951 332	0
Driftsresultat		504 434	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		258	
Sum finansinntekter		258	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		258	0
Ordinært resultat før skattekostnad		504 692	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		504 692	0
Årsresultat		504 692	0
Totalresultat		504 692	
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		504 692	
Sum overføringer og disponeringer		504 692	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		90 047	
Sum varige driftsmidler		90 047	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		90 047	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		406 863	
Sum fordringer		406 863	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		763 794	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		763 794	
Sum omløpsmidler		1 170 657	0
SUM EIENDELER		1 260 704	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		504 692	
Sum opptjent egenkapital		504 692	
Sum egenkapital		504 692	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		391 074	
Annen kortsiktig gjeld		364 938	
Sum kortsiktig gjeld		756 012	0
Sum gjeld		756 012	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 260 704	0



Til seksjonseierne i Tiedemannsfabrikken Sameie

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 7. mai 2019 kl. 18.00-21.00
Scandic hotell Helsfyr, Innspurten 7**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Tiedemannsfabrikken Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Tiedemannsfabrikken Sameie
avholdes tirsdag 7. mai 2019 kl. 18.00-21.00 Scandic hotell Helsfyr, Innspurten 7

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET – se sak side 14

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Montering skillevegg 1.etg, sak fra Øzalp og Tolo
- B) Estetisk uttrykk og valg av leverandør for utvendig solavskjerming, sak fra Helgøy
- C) Bom inn til fellesområdet, sak fra Meland og Hübert
- D) Montering av låser på dører til bodområder etc., sak fra Helgøy
- E) Kameraovervåkning med utarbeidet formål og begrensning tas inn i sameiets vedtekter, sak fra Olsen
- F) Montering av kameraovervåkning på sameiets fellesarealer og uterom, sak fra Helgøy
- G) Ordensregler, forslag fra styret

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg fra side 14.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 02.04.2019
Styret i Tiedemannsfabrikken Sameie

Tor-Arnt Olsen /s/ Vegard Brenna Farstadvoll /s/ Roxon Mohan Kumar /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ekstraordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor-Arnt Olsen	Sigurd Hoels Vei 116
Styremedlem	Vegard Brenna Farstadvoll	Sigurd Hoels Vei 116
Styremedlem	Roxon Mohan Kumar	Sigurd Hoels Vei 116
Varamedlem	Sidsel Andersen	Sigurd Hoels Vei 116
Varamedlem	Thomas Elvsaa	Fuglehauggata 15 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Tiedemannsfabrikken Sameie

Sameiet består av 159 seksjoner.

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

Sigurd Hoels Vei 112-120

Gårds- og bruksnummer :
128 158

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

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

- Forbefaring og overtagelse av alle oppganger, tilsammen 10 halve arbeidsdager.
- Planlegging og organisering, samt informasjon til sameiets representanter som bistod i dette arbeidet. Dette bestod av styret, Henning Helgøy og 3 innleide konsulenter med hver sine fagfelt (bygg, rør og elektro).
- Oppfølgingsmøter for godkjenning av utbedring av protokollførte mangler, 4 stk 3 timer økter så langt.
- Forberedelse og oppfølging av befaringene har i tillegg generert mye telefon, email og møter styremedlemmer + Henning.
- Heis inspeksjon alle oppganger
- Serviceavtaler som dekker: vasking, vaktmester, brøyting, heis, garasjeport, brann, sprinkler- sanitær- og varmeanlegg, internett, ventilasjon fellesområder, kameraovervåkning.
 - Befaring med tilbydere
 - Gjennomgang av tilbud, forhandling
 - Inngåelse av avtalene ink retur av signert utgave til leverandør.
 - Overlevering nøkler
 - Oppfølging av avtalene med korrespondanse på telefon, meldinger og email.
- Mail besvarelser
- Renovasjonsklager
- Reklamasjonssaker
- Nøkkelsaker (har vært et stort problem med leverandør, som har medført mye tidsforbruk)
- Overlevering nøkler til Avisbud og Hafslund varme
- Styremøter
- Styremøter med OBOS
- Overvåkning og befaring
- Renholdssaker
- Utbytting av navnelister ringeklokke
- Ny befaring med vasker
- Fakturabehandling
- Mailer til Selvaag
- Mailer til Veidekke
- Tilf styre seg i mellom, Selvaag, Veidekke, alle leverandører samt andre seksjonseiere som har tatt kontakt.
- Heisproblemer oppg. E



- Div reklamasjon- vann i garasje til boder
- Organisering ifm oppsuging av vann i garasjen i vinter
- Organisering ifm rengjøring av garasjen i vinter
- Organisering ifm boning av gulv
- Organisering ifm reparasjon av epoxygulv inng A
- Lage informasjon til beboere ved ovenfornevnte hendelser: sette opp lapper på alle innganger, SMS meldinger og email.
- Reklamasjon og befarings på dører med snø/is
- Utarbeide tegning for avlåsning boder og sykkelbod
- Samtaler med vaktmester
- Reklamasjon brannpanel
- Reklamasjon beplantning
- El-bil ladere, avlesning av målerstand og lage grunnlag til fakturering via OBOS
- Utarbeide tegning for avlåsning boder og sykkelbod
- Deltatt på to møter vedrørende Tiedemannshuset på Tiedemannstorget. Ferd ønsker å utvikle dette til et møtested for beboerne i området og ønsker å samarbeide med styrene og interesserte beboere om dette.
- Flere av styrene i borettslagene / sameiene på Ensjø har tatt initiativ til en beboeraksjon for å få etablert parkdragene som er en forutsetning for å utvikle Ensjø fra bilby til boligby. Deltatt i møter med styreleder i Ellipsen borettslag med fler. Tiedemannsfabrikken er ikke direkte berørt, men det gjelder utviklingen av hele Ensjø som område. Arbeidet har resultert i befaringer med lokale politikere i Bydel Gamle Oslo og byråd for byutvikling Markussen og byrådssekretær Reinvang. Intervju med Vårt Oslo.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 1 455 766,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 951 332,-.

Resultat

Årets resultat på kr 504 692,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 414 645,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Tiedemannsfabrikken Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Tiedemannsfabrikken Sameie' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 8. april 2019

BDO AS

Håkon Andersen-Gott
Registrert revisor



RESULTATREGNSKAP

Fra stiftelsen
10.07.18 til 31.12.18

	Note	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 455 766	5 212 200	5 312 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 455 766	5 212 200	5 312 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	-18 750	-43 350
Styrehonorar		0	-150 000	-350 000
Revisjonshonorar		0	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-50 063	-198 000	-180 000
Konsulenthonorar	3	-121 500	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	4	-13 114	-603 200	-500 000
Forsikringer		-63 946	-395 000	-200 000
Kommunale avgifter		-250 000	-980 000	-980 000
Energi/fyring	5	-285 740	-1 084 600	-1 084 600
TV-anlegg/bredbånd		-84 660	-758 400	-758 400
Andre driftskostnader	6	-82 310	-828 000	-800 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-951 332	-5 055 950	-4 936 350
DRIFTSRESULTAT		504 434	156 250	375 650
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	7	258	5 000	2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		258	5 000	2 000
ÅRSRESULTAT		504 692	161 250	377 650
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		504 692		



BALANSE

	Note	2018
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Andre varige driftsmidler	8	90 047
SUM ANLEGGSMIDLER		90 047
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		178 195
Kortsiktige fordringer	9	228 668
Driftskonto OBOS-banken		763 794
SUM OMLØPSMIDLER		1 170 657
SUM EIENDELER		1 260 704
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		504 692
SUM EGENKAPITAL		504 692
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		114 938
Leverandørgjeld		391 074
Annen kortsiktig gjeld	10	250 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		756 012
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 260 704
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 02.04.2019,
Styret i Tiedemannsfabrikken Sameie

Tor-Arnt Olsen /s/ Vegard Brenna Farstadvoll /s/ Roxon Mohan Kumar /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	674 333
Oppstartskapital	428 400
Akonto oppvarming	179 827
Kabel-tv	146 066
Garasje	27 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 455 766

NOTE: 3**KONSULENTHONORAR**

UnionConsult AS	-121 500
SUM KONSULENTHONORAR	-121 500

**NOTE: 4****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 399
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 646
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 069
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-13 114

NOTE: 5**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-285 740
SUM ENERGI / FYRING	-285 740

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-45 503
Renhold ved firmaer	-34 282
Andre fremmede tjenester	-2 250
Bank- og kortgebyr	-275
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-82 310

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS- banken	198
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	60
SUM FINANSINNTEKTER	258

NOTE: 8**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kameraanlegg	
Tilgang 2018	90 047
	90 047
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	90 047

Anlegget er pr 31.12.18 under etablering, avskrives ikke i 2018

NOTE: 9**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	228 668
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	228 668



13

Tiedemannsfabrikken Sameie

NOTE: 10

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-250 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-250 000

Sak 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar foreslås til kr 200.000 som fordeles på styrets besetning. For oppstarten foreslås 150.000 ekstra pga ekstra arbeidsmengde.

Sak 5 INNKOMNE FORSLAG**A) Montering skillevegg 1. etg**

Forslag fra Mehmet Alp Øzalp og Anja Valland Tolo

Vi bor i 1.etg m/markterasse og ønsker å sette opp skillevegg på den ene siden (mot nabo) a la det som flere har satt opp i A-bygget. Ved leilighetene i A-bygget er det satt opp samme type skillevegg i to ulike størrelser - vi synes både skilleveggen og størrelsene er fine, og passer fasaden for øvrig.

Forslag til vedtak

Beboere i 1. etg som ønsker å sette opp skillevegg på markterrassen kan få anledning til dette, dersom det er enighet og dette er godkjent av de nærmeste berørte naboer. Skilleveggen kan ha max høyde 150 cm, og må være av samme type som de som er satt opp i A-bygget, samme type materiale, utforming, farge etc.

B) Estetisk uttrykk og valg av leverandør for utvendig solavskjerming

Forslag fra Henning Helgøy

Iht. sameiets vedtekter skal det være enhetlig uttrykk på utvendig solavskjerming som screens, persienn, duk for tildekking av spilerekkverk m.m. Løsning skal også godkjennes av styret. Det må i den forbindelse igangsettes en prosess for å få valgt farge (estetisk uttrykk) og innhenting av tilbud fra leverandør som kan stå for felles leveranse og montering av utvendig solavskjerming i sameiet til de seksjonseiere som ønsker dette.

Med felles leveranse menes at bestilling og montering gjøres via utvalgt leverandør, slik at leveransen blir enhetlig og lik for hele sameiet.

De enkelte seksjoner kan foreta bestilling hvis og når de bestemmer dette selv.

Forslag til vedtak

Styret iverksetter en hurtig prosess for å få valgt farge på utvendig solavskjerming, samt iverksetter innhenting av tilbud for felles montasje av utvendig solavskjerming for de seksjonseiere som ønsker dette. Det arbeides for en prosess slik at montasje kan foregå før felleferien 2019. Kostnader knyttet til solavskjerming dekkes i sin helhet av de seksjonseiere som ønsker dette.



C) Bom inn til fellesområdet

Forslag fra Hege Meland og Karen Hübert

Det har vært mye trafikk i form av kjøring av bil og parkering av bil inn på sameiets fellesområde. Det har siden januar blitt satt opp hindringer til fellesområdet i form av to røde trebukker, noe som har redusert innkjøringen vesentlig. Til stadighet flyttes hindringen og det kjøres inn og det parkeres også over lengre tid, også over flere døgn. Området skal være tilgjengelig for at utrykningskjøretøy i form av for eksempel brannbil skal kunne stilles opp på anvist plass. Dette handler om sikkerhet for alle beboere. Området er også tilrettelagt med lekeplass for barn. Biler som kjøres inn må alltid helt inn til hus nr. 120 for å snu. Generelt skaper biler mye støy, slik sameiet er utformet men teglsteinfasade og mye bruk av mur gir det mye klang og forsterket lyd for samtlige beboere som har leiligheter ut mot fellesområdet. Bilkjøringen fører også til veldig mye støv. Det viktigste for forslagsstillerne er likevel sikkerhet.

Forslag til vedtak

Det foreslås at det settes opp en bom inn til fellesområdet. Det finnes flere løsninger på bommer med ulike funksjoner. Hensikten må være å hindre unødvendig kjøring og da ønskes det ikke at den kan åpnes med nøkkelbrikke som alle beboere benytter seg av. Det foreslås også at det settes opp flere skilt med merking av innkjøring er forbudt alternativt at innkjøring bare er lov for utrykningskjøretøy. Styret bør ta en beslutning på hvilken løsning som er mest hensiktsmessig.

D) Montering av låser på dører til bodområder etc.

Forslag fra Henning Helgøy

Dører inn til bodområder etc. er fra Selvaag levert uten noen form for avlåsing. For å bedre sikkerheten mot innbrudd i boder anses det som et første steg å utføre tiltak slik at personer som ikke skal ha tilgang kommer seg frem til bodene. Ekstra beslag som sikrer dørene mot oppbrekking med brekkjern ol. på dørens låskant vil også kunne vurderes.

Forslag til vedtak

Styret arbeider for å finne en helhetlig løsning for å sikre dører inn til bodområdene med lås og eventuelt brekkjernbeslag på dørens låskant. Forslag til løsning fremlegges sameiermøte for vedtak.



E) Kameraovervåkning med utarbeidet formål og begrensning tas inn i sameiets vedtekter

Forslag fra Tor-Arnt Olsen

For å vedtektsfeste at kameraovervåkingen er et ønsket sikkerhetstiltak, og for å definere en ramme for omfang og formål, ønsker vi et vedtak på at dette tas inn i vedtektene.

Forslag til vedtak

Sameiets vedtekter oppdateres med ny paragraf som omhandler kameraovervåkning, med formål og begrensning.

12 Kameraovervåkning

12-1 Kameraovervåkning - formål

Sameiet benytter kameraovervåkning på fellesarealer der dette kan bidra til å virke preventivt eller til å oppklare:

- innbrudd
- tyveri
- grov kriminalitet.

Systemet kan brukes ved gjentakende hendelser, som kan skape store problemer for sameiet.

Eks: Renovasjon nekter å hente søppel, fordi vi gjentatte ganger putter bilbatteri i papiravfallet.

12-2 Kameraovervåkning - Begrensning

Systemet kan ikke benyttes i andre sammenhenger enn oppgitt ovenfor, selv om det gjelder brudd på lover / regler som f.eks brudd på sameiets ordensregler.



F) Montering av kameraovervåkning på sameiets fellesarealer og uterom

Forslag fra Henning Helgøy

Interimstyret i sameiet har på eget initiativ stått for montering av kameraovervåkning i sameiets fellesarealer og uterom som f.eks. ved søppelnedkast og foran garasjeport. Et slikt tiltak som berører personvernet skal etter forslagstillers synspunkt vedtas av generalforsamling i sameiet før montering, og formål og omfang bør nedfelles i sameiets vedtekter. Saken ønskes på prinsipielt grunnlag diskutert i sameiets årsmøte.

Forslag til vedtak

Styret tar sameiets tilbakemelding til etterretning. Det arbeides for å fremme et forslag til ekstraordinær generalforsamling så raskt som mulig hvor forslag til vedtekter som omhandler eventuelt omfang og formål av kameraovervåkning på sameiets fellesarealer behandles.

G) Ordensregler

Styret har utarbeidet et forslag til ordensregler.

Husordensregler for Tiedemannsfabrikken sameie

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameie, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameie oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.



3. Avfallshåndtering

Husholdningsavfall må være forsvarlig innpakket før det kastes i avfallsbeholderne.

Renovasjonsetatens anbefalinger om kildesortering bør følges.

Avfallsbeholderne er kun beregnet på henholdsvis papir og husholdningsavfall. Byggeavfall, spesialavfall og annet avfall må leveres til gjenvinningsstasjon. Nærmeste miljøstasjon er på Kampen eller Haraldrud. Det samme gjelder husholdningsavfall som er for stort for åpningen i beholderne. Dette skal ikke settes på utsiden, men må leveres på nærmeste miljøstasjon.

Hvis det ikke er plass til avfallet i avfallsbeholderne, skal det oppbevares i husstanden til disse er tømt. Avfall skal under ingen omstendighet etterlates utenfor beholderne.

Reklame og annen uønsket post som mottas i postkassen skal ikke legges oppe på postkassene, men fjernes av den som har mottatt dette.

4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen og trappeoppganger ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkong.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.



5. Fellesarealer

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av heis og bygg i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse å verne om fellesarealene og medvirke til at det holdes pent og ryddig.

Sykler skal settes i sykkelstativene, i sykkelrommet eller i egen bod. Sykler, barnevogner, sko, søppel, sportsutstyr og lignende må ikke henges i gangområder, trapper eller avsatser. Gjenstander som plasseres i fellesarealene kan bli fjernet på eiers bekostning. Utgangsdør og dører til bruksrom skal alltid være låst.

Grilling er tillatt, men kun med elektrisk- eller gassgrill. Bruk av engangsgrill og fyrverkeri er ikke tillatt.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. Ved røyking på balkong må det tas spesielt hensyn til de nærmeste naboene. Det må ikke kastes sigarettstumper fra balkongene.

6. Utleie

Varsel om utleie skal sendes forretningsfører og styret med opplysninger om navn, telefonnummer og e-postadresse til leietaker. Av varselet skal det fremgå at seksjonseier har gjennomgått sameiets vedtekter og husordensregler med leietaker og er innforstått med at han/hun må rette seg etter disse.

7. Kjøring og parkering

Kjøring og parkering på gårdsplassen er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

8. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameie under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold:

1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.
2. Eier er erstatningspliktig for enhver skade som sitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmen, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Eier skal straks fjerne ekskrementer som sitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Eier er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Eier erklærer seg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.



6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og plikter i sameiet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

9. Postkasser og ringeklokkeblå

Hver enkelt seksjonseier plikter å sørge for at postkasse er utstyrt med navn på beboer/e av seksjonen. Styret foretar endringer på ringeklokkeblå etter opplysninger fra seksjonseier.

10. Bad og kjøkken

Arbeider på bad og kjøkken som inkluderer rørlegg, bør utføres av autoriserte firmaer på grunn av lekkasjefare. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask eller WC slik at avløpsrør tilstoppes.

11. Feil, skader eller mangler

Feil, skader og mangler som oppdages og som seksjonseier ikke har ansvar for, skal straks meldes til styret eller forretningsfører.

12. Brannvern

Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i brannforskriftene for bygget og ha eget godkjent brannslukningsapparat/slange, samt røykvarsler i orden til en hver tid. Oppgangen, og inngangspartiet og brannslusene er rømningsveier i tilfelle brann. Det er ikke tillatt å oppbevare eller hensette noe her som kan være til hinder ved en evakuering av bygget, det gjelder også sko.

Når brannalarmen går, skal leiligheten umiddelbart forlates. Den som utløser en falsk alarm, må umiddelbart melde fra om dette til Brannvesenet og styret.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

13. Brudd på ordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses enkelt.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret og kan føre til sanksjoner



**Registreringsblankett
ved ordinært årsmøte i
Tiedemannsfabrikken Sameie**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ordinært årsmøte i Tiedemannsfabrikken Sameie

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - 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:	01.01.2019 - 31.12.2019
-------------------------	-------------------------

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:	Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 20.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 327 666	1 455 766
Sum inntekter		5 327 666	1 455 766
Kostnader			
Lønnskostnad		387 940	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		76 345	
Annen driftskostnad		4 066 170	951 332
Sum kostnader		4 530 455	951 332
Driftsresultat		797 211	504 434
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 209	258
Sum finansinntekter		4 209	258
Annen finanskostnad		1 470	
Sum finanskostnader		1 470	0
Netto finans		2 739	258
Ordinært resultat før skattekostnad		799 951	504 692
Ordinært resultat etter skattekostnad		799 951	504 692
Årsresultat		799 951	504 692
Totalresultat		799 951	504 692
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		799 951	504 692
Sum overføringer og disponeringer		799 951	504 692



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		152 691	90 047
Sum varige driftsmidler		152 691	90 047
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		152 691	90 047
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 866	
Andre fordringer		347 471	406 863
Sum fordringer		359 337	406 863
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 602 843	763 794
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 602 843	763 794
Sum omløpsmidler		1 962 179	1 170 657
SUM EIENDELER		2 114 870	1 260 704

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 304 643	504 692
Sum opptjent egenkapital		1 304 643	504 692
Sum egenkapital		1 304 643	504 692
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		144 497	391 074
Annen kortsiktig gjeld		665 731	364 938
Sum kortsiktig gjeld		810 228	756 012
Sum gjeld		810 228	756 012
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 114 870	1 260 704



Til seksjonseierne i Tiedemannsfabrikken Sameie

Velkommen til årsmøtet som i år vil bli avholdt digitalt over en 8 dagers periode med start torsdag 11. juni

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på det digitale årsmøtet.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

VIKTIG INFO:

Corona-situasjonen i Norge og verden for øvrig medfører at myndighetene for tiden forbyr boligselskapene å gjennomføre fysiske årsmøter.

OBOS har utviklet en løsning for gjennomføring av digitale årsmøter, samtidig som at også de eierne som ikke «er digitale» skal kunne delta og avgi sine stemmer på de ulike sakene.

OBOS sin løsning er fleksibel, og vil være tilpasset nye regler fra myndighetene om gjennomføring av digitale årsmøter.

Du må registrere deg på Vibbo !

Under den pågående krisen er det viktigere enn noensinne at styret kan nå frem til alle som bor i sameiet med viktig informasjon.

Vibbo er den nye beboerportalen fra OBOS hvor vi nå har fått vår helt egen side og vil samle alt du trenger å vite om borettslaget.

Gå til vibbo.no og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig. Huk av for samtykke til digital kommunikasjon og at vi kan sende deg varsler på e-post og sms.



Årsmøte i Tiedemannsfabrikken Sameie **Digital gjennomføring av årsmøte i 2020**

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus/covid19, vil det ordinære årsmøtet i sameiet bli avholdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

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

Saker som behandles:

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019
- Godkjenning av honorar til tillitsvalgte
- Valg av tillitsvalgte

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 11. juni 2020
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 19.06.2020

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS/epost og/eller via Vibbo.no.
- Trykk på linken og delta i møtet.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles i det vedlagte heftet, og dernest avgi din stemme i det elektroniske møtet
- Har vi ikke registrert ditt mobiltelefonnummer kan dette gjøres på to måter
 - Du kan du logge deg inn med BankID og registrere mobilnummert
 - Du kan ringe OBOS på telefon 22 86 55 00 eller sende en mail til obos@obos.no, så registrerer vi det.
 - Når nummeret er lagt inn kan du gå inn på Vibbo.no å delta

PS! Det kan være avvik mht. enkelte punkter i den digitale møteløsningen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle seksjonseiere har rett til å stemme på årsmøtet
- Det er kun én stemme per seksjon.

Hjelp oss å holde deg informert:

Hjelp oss å holde deg informert ved å gå til vibbo.no, og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig. Huk av for samtykke til digital kommunikasjon, og at vi kan sende deg varsler på e-post og SMS. For å sikre at viktig informasjon kommer frem under den pågående krisen vil styret kunne sende SMS til alle beboere, uavhengig av varslingsinnstillinger og digitalt samtykke. På Vibbo er det også enkelt å kontakte oss i styret, hvis du skulle ha spørsmål om situasjonen i tiden fremover.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.



Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Stemmeseddel for årsmøte 2020 i Tiedemannsfabrikken Sameie

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

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

Eksempel:

Stemmer:

For ☒

Mot ☐

Saker til behandling:

Se innkallingen

Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Stemme:

For ☐

Mot ☐

Konstituering - Valg av seksjonseier som protokollvitne

Tea Sættem Larsen er foreslått

Stemme:

For ☐

Mot ☐

Årsrapport og regnskap for 2019 - Godkjenning

Stemme:

For ☐

Mot ☐

Økning av sameiets felleskostnader

Foreslås økt med kr. 189 000,- (tilsvarende sameiets økte kostnader til Kommunale avgifter og TV/bredbånd i 2020)

Stemme:

For ☐

Mot ☐

Godtgjørelser - Godkjenning styrehonorar for perioden 2019/2020

(foreslått til kr 240.000,- se budsjett 2020)

Stemme:

For ☐

Mot ☐

Valg av Styret

Verv	Navn på kandidat	For	Mot
Styreleder	Henning Helgøy (velges for 1 år)		
Styremedlem	Arild Blomkvist (Ikke på valg)	---	---
Styremedlem	Mattis Laskemoen (velges for 1 år)		
Styremedlem	Karen Hubert (velges for 2 år)		
Styremedlem	Mehmet Alp Ozalp (velges for 2 år)		
Varamedlem	Roxon Kumar (1 år)		

Årsmøtet åpnes 11.06.2020 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 19.06.2020

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styrets postkasse innen fristen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Tiedemannsfabrikken Sameie
Vil bli avholdt digitalt over en periode på 8 dager.
Møtet starter torsdag 11. juni og avsluttes fredag 19. juni

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av 1 seksjonseier som protokollvitne

2. ÅRSRAPPORT FOR 2019

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2019

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. ØKNING AV SAMEIETS FELLESKOSTNADER

Styret foreslår å øke sameiets felleskostnader med kr. 189.000.- som tilsvarer sameiets økte kostnader til kommunale avgifter og TV/bredbånd i 2020.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

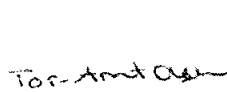
Styret foreslår en samlet godtgjørelse for perioden 2019-2020 på kr. 240.000.-.

6. VALG AV TILLITSVALGTE


- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 31.05.2020


Styret i Tiedemannsfabrikken Sameie


Tor-Arnt Olsen


Arild Blomkvist


Vegard Brenna Farstadvoll


Henning Helgøy


Roxon Mohan Kumar



ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært.

Styret

Leder	Tor-Arnt Olsen (1 år, gj.valg)	Sigurd Hoels Vei 116
Styremedlem	Arild Blomkvist (2 år, ny)	Sigurd Hoels Vei 120
Styremedlem	Vegard Brenna Farstadvoll (1 år, gj.valg)	Sigurd Hoels Vei 116
Styremedlem	Henning Helgøy (2 år, ny)	Sigurd Hoels Vei 116
Styremedlem	Roxon Mohan Kumar (1 år, gj.valg)	Sigurd Hoels Vei 116
Varamedlem	Karen Hübert (1 år, ny)	Sigurd Hoels Vei 120
Varamedlem	Mattis Massimo Laskemoen (1 år, ny)	Sigurd Hoels Vei 112

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser. Styret har i perioden hatt møtende varamedlemmer på styremøter.

Generelle opplysninger om Tiedemannsfabrikken Sameie

Sameiet består av 159 seksjoner.

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

Sigurd Hoels Vei 112-120

Gårds- og bruksnummer :

128 158

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Tiedemannsfabrikken Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets oppgave er å forvalte og drifte sameiets fellesarealer, bygg og uteområder, samt å besvare henvendelser fra beboere og følge opp brudd på sameiets husordensregler ved husbråk og lignende. Styret har i år lagt ned arbeidsinnsats i kort- og langsiktige oppgaver for sameiet. Eksempler på dette er reklamasjonssaker og serviceavtaler som sørger for kontinuitet og kvalitet i fellesarealer og bygningsmasse inne og ute. Et sammendrag av de viktigste arbeidene er sammenfattet under:

Oppfølging av løpende drift og vedlikehold

Det er kontinuerlig oppfølging av løpende drift og vedlikehold i sameiet. Dette gjelder kontakt med og oppfølging av renholdsfirma og vaktmester, samt oppfølging av serviceavtaler og bestilling av vedlikehold etter behov. Det er også en kontinuerlig jobb å oppfordre beboere til å rydde å fjerne gjensatte ting på steder de ikke hører hjemme.

Reklamasjonssaker

I år som foregående år har det gått med mye tid til å følge opp, melde inn og purre på Selvaag som utbygger. Styret opplever dårlig oppfølging fra Selvaag, og arbeid med reklamasjoner er tid- og ressurskrevende. Arbeidet har blant annet bestått i forberedelse og gjennomføring av ettårsbefaring av fellesarealer, samt gjennomgang og sammenstilling av reklamasjonssaker, historikk og status. Sameiet har foreløpig ikke frigjort låst beløp på meglerkonto for mangler knyttet til overtakelse av sameiets fellesarealer.

Beboerinformasjon

Sameiet har flere kanaler for informasjon og kontakt. Dette er kontinuerlig arbeid og alt engasjement fra beboere er velkomment. Etter fjorårets årsmøte var informasjonsarbeid et satsingsområde for styre.

- Nettsidene www.tiedemannsfabrikken.no inneholder aktuell og nødvendig informasjon til beboere. Fra ordensregler til informasjon om diverse avtaler, nøkkebestilling, etc.
- Facebooksiden Tiedemannsfabrikken Sameie fokuserer på løpende informasjon om alt fra garasjevask og avfallshåndtering. Siden har 160 likes og 180 følgere. Sakene herfra deles med beboergruppen på Facebook..
- Styremailen styret@tiedemannsfabrikken.no er en hyppig brukt kanal for spørsmål og naboklager. Styret forsøker etter beste evne å behandle henvendelser fortløpende.
- Tavler og heiser er også gode og synlige kanaler for viktig informasjon.

Det har i løpet av året kommet en ny tjeneste fra OBOS som heter Vibbo. Styret har delvis tatt denne løsningen i bruk nå i forbindelse med årsmøte. Nytt styre må vurdere om dagens hjemmeside skal erstattes med Vibbo fullt ut.

Naboklager

Det har vært noen naboklager, spesielt knyttet til fest på sommerhalvåret, herunder støy, sneiper og snus, uriner i fellesområder inne. Det er også klager som går på håndverksarbeid til upassende tider, og klager relatert til dyrehold, eks. hund. Klagene medfører dialog med naboer og ev. skriftlig oppfølging. De fleste beboere virker like fullt å vise vise hensyn til hverandre, og dette er positivt. Styret oppfordrer alle beboere om å fortsatt vise hensyn til at man bor tett, og at man fortsetter å vise hensyn til hverandre. Det er særlig mye gjenklang bakgården.



Drift- og serviceavtaler

Det er en rekke service og driftsavtaler som må på plass for å ha en god drift av sameiet. Dette er alt fra at pumper på varmeanlegget skal virke til at avfallsbrønnene må vaskes. Noen avtaler var det gitt forslag på fra Selvaag ved overtakelse, mens det ses behov for andre avtaler basert på erfaring fra drift av sameiet. Styret har brukt tid på å innhente tilbud for å få bedre avtaler samt å inngå disse. Alt arbeid her er ikke ferdig, og dette må fortsettes av nytt styre.

Oppfølging ved innflytting av nye beboere

Det flytter stadig noen nye naboer inn og noen ut av sameiet. Her må styret bistå med å bytte ut liste til ringetabla.

Montering av bom

Med bakgrunn i årsmøtets vedtak i 2019 ble en bom montert sommer 2019. Bommen har vært svært effektiv for trafikk og støy i bakgården.

Innbrudd

Det har gjennom året vært innbrudd i kjellerboder. Innbrudd krever oppfølging med både håndverkere og forsikringsselskap. Sameiet gikk til innkjøp av overvåkingsutstyr i vinteren 2018-2019, men for at vi skal kunne bruke dette i slike saker, er vi avhengige av at innbruddet oppdages innen rimelig tid. Overvåkningen virker likevel å ha en noe preventiv effekt.

Nøkler

Dorma som er leverandør av nøkkelsystemet som fulgte med sameiet fra Selvaag, har sagt at de ikke ønsker å ha noe med brikkeløsningen for inngangsdørene å gjøre. Dette medfører at styret må kopiere og lage nye nøkkelbrikker til de seksjonseierne som ønsker dette.

Petersborghuset

Et nytt nabolagshus åpner etterhvert i det det gule Petersborghuset ved Joker. Dette skal bli et tilbud til området, hvor Kirkens Bymisjon og to andre organisasjoner sammen har hovedaktivitet. Huset er et tilbud til barn og unge, samt for beboerne i sameiene i området; Petersborg, Utsiktskvartalet, Hagekvartalet, Tiedemannsfabrikken (begge felt). Innholdet i huset skal utvikles delvis sammen med nabolaget og vil gi merverdi for oss som bor her. Alle sameiene er bedt om å betale en månedlig sum pr bolig/leilighet for å ta del i nabolagshuset.

Styret har vært positive til å at sameiet skal bidra til å utvikle Petersborghuset, og har inngått en intensjonsavtale om deltakelse. Styret ønsker at eier av Petersborghuset kan komme og presentere aktivitetene i huset og hva beboerne i sameiet kan benytte dette til når det igjen blir mulig å arrangere fysiske møter. Det legges da opp til at sameiet gjennom et sameiermøte vil kunne stemme om sameiet skal bidra økonomisk til Petersborghuset.

Solavskjerming og innsynsskjerming

Det er valgt type og design på utvendig solavskjerming iht. Sameiets årsmøte i 2019. Informasjon om solavskjerming finnes på sameiets informasjonskanaler. Det er den enkelte seksjonseier som selv må bestille og bekoste solavskjerming. Styret har startet prosessen med å innhente tilbud på løsning til innsynsskjerming på balkongrekkverk. Styret ser det som ønskelig at det også her er en estetisk pen og



enhetlig løsning. Nytt styre oppfordres til å arbeide videre med denne saken. Før løsning er valgt er det i utgangspunktet ikke lov å permanent dekke til balkongsrekkverk.

Kartlegging for skjeggkre

Det er utført innledende kartlegging for skjeggkre i sameiets fellesarealer i kjelleren. Det er ikke påvist skjeggkre. Beboere bes om å være oppmerksomme på at skjeggkre vil kunne komme. Styret vurderer å inngå avtale om jevnlig kontroll for skjeggkre slik at et eventuelt utbrudd av skjeggkre vil kunne bekjempes raskest mulig.

El-bil lading

Det er startet en prosess for å se på hvordan det kan tilrettelegges for el-bil lading på de parkeringsplassene i garasjen som ikke har lademulighet i dag. Hovedproblemstillingen som må løses er at den el-bil ladingen som er installert og levert fra Selvaag, er den aller enkleste type el-bil lader. Dette betyr at systemet fort blir fylt opp, og det er ikke kapasitet til at alle parkeringsplasser kan få ladepunkt. Det har også vært usikkerhet og reklamasjoner knyttet til dimensjoneringen av anlegget som er levert av Selvaag. Hovedalternativet slik det foreligger i dag er at det legges opp til et nytt moderne dynamisk ladesystem i hele garasjeanlegget. Dette ladesystemet dimensjoneres slik at alle parkeringsplasser kan installere ladeboks når det skulle bli ønskelig. Grunninfrastruktur for systemet må legges opp i hele garasjen på en gang, mens ladebokser bestilles separat etter ønske, nå eller senere. Eksisterende el-bil ladere vil bli slik de er i dag inntil de evt. blir ødelagte og må byttes ut. Disse erstattes da med ladebokser på nytt system.

Denne oppgraderingen må beslutes av et sameiermøte blant seksjonseierne. Forslaget vil sannsynligvis bli at alle parkeringsplasser som ikke har ladepunkt i dag må dele på kostnaden for grunn infrastruktur til ladesystemet. Antatt å være mellom 7000.- og 10.000.- per parkeringsplass. Ladeboks som bestilles etter ønske og behov antas å koste ca. 20.000.- per plass. Kommende styre oppfordres å jobbe videre med denne løsningen, og fremlegge forslag til løsning for sameie når denne er klar og det blir mulig med fysisk møte.

Administrasjon av eksisterende el-bil ladesystem

Systemet er basert på manuell avlesing av målere i tavleskap. Styret leser av målerne årlig og får forretningsfører til å fakturere etter forbruk.

Vedlikehold og skjøtsel av uteområder

Sameiet ble ved overtakelse lovet av Selvaag at de ville holde skjøtsel av sameiets grøntarealer i 3 år etter overtakelse. Gjennom 2019 og så langt i 2020 har styret erfart at arbeidet som Selvaag lovet utført er mangelfullt og ikke tilstrekkelig. Styret har startet med å ta tak i vedlikehold og drift av utearealer, da disse ses å ikke bli tilstrekkelig ivare tatt per i dag. Nytt styre oppfordres til å fortsette dette arbeidet.

Styret benytter anledningen til å bemerke at gressparsellene mellom leilighetene som har markterrasse tilhører seksjonene på bakkeplan. Dette tilsvarer uteområdet i hele leilighetens bredde frem til, men ikke inkludert hekken. Hekken er sameiets fellesareal. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å kun vedlikeholde gressparsellen som tilhører leiligheten. Vedlikehold av hekk er sameiets ansvar.

Energiforbruk i innflyttingsperioden

I perioden september 2018 til februar 2019 bestod sameiet av delvis overtatte leiligheter, og av leiligheter som ikke var overtatt. Selvaag klarte i denne forbindelse å få sameiet til å



betale også for oppvarming og varmtvann til leiligheter som ikke var overtatt og betalte felleskostnader for denne perioden. Etter en lengre runde med Selvaag har styret fått Selvaag til å gå med på å dekke energikostnader i denne perioden.

Låser på boddører i kjeller

Årsmøtet i 2019 vedtok at sameiet skulle montere låser på boddører i kjeller. Forslag på løsning skal vedlegges for sameiet før den bestilles. Styret har ment at manglende avlåsning av boddører er en reklamasjon og mangel fra Selvaag. Det har vært forsøkt å få Selvaag til å dekke kostander for å montere låser, uten å nå frem. Styret har derfor startet å innhente tilbud på låser til kjellerdører. Kommende styre må jobbe videre med denne saken.

Økonomioppfølging og fakturakontroll

Styret har løpende oppfølging av sameiets økonomi og håndtering av innkommende faktura.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 5 327 666,-.

Andre inntekter gjelder innbetalinger ifm. medgått strøm til lading av kjøretøy.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 4 530 455,-.

Resultat

Årets resultat på kr 799 951,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det er i 2019 budsjettet med en rekke service- og driftsavtaler som ikke kom helt i gang i 2019, eller som får første aktive år i 2020. Dette utgjør primærgrunnen til at årsresultatet ble høyere enn budsjettet.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 1 151 951,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2020".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2019 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser. Samlet utgjør økningene i kommunale avgifter for 2020 kr. 110.000.- fra opprinnelig budsjettet når sameiet var nytt.

TV- og bredbåndskostnader

Sameiet er bundet til en kollektiv 3 års avtale med Telenor/T-We fra innflytting. Kostnadene for avtalen er for 2020 økt med kr. 79.000.- fra opprinnelig budsjettet når sameiet var nytt.

Drifts og vedlikeholdskostnader

Sameiets drifts og vedlikeholdskostnader er i budsjettet fordelt på to poster, *Drift og vedlikehold* og *Andre driftskostnader*. Det er gjort en budsjettmessig omfordeling av kostnader mellom disse postene, mens samlede driftskostnader er forventet å være på samme nivå eller noe lavere enn opprinnelig budsjett når sameiet var nytt.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi for 2020 budsjettet med noe lavere energikostnader enn påløpt for 2019. Styret har særlig sett at kostnader til elektrisk energi er høyere enn opprinnelig budsjettet når sameiet var nytt. Dette ser primært ut til å komme fra strøm til belysning av fellesarealer. Kostnader til fjernvarme (oppvarming og varmtvann) er som forutsatt ved opprinnelig budsjett når sameiet var nytt.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 justeres som en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tiedemannsfabrikken Sameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2020.

Det er i budsjettet for 2020 lagt til grunn en økning i felleskostnader på kr. 189.000.-. Økningen tilsvarer sameiets merkostnader til kommunale avgifter og TV- og bredbånd for 2020. I snitt vil dette gi en økning i felleskostnadene på ca. kr 1.200.- per leilighet i året. Økningen i felleskostnader vil gi sameiet et forsvarlig budsjettet driftsoverskudd i 2020.

Ved henvisning til oppsatt budsjett for 2020 og sammenligning mot regnskap for 2019 vises det spesielt til at sameiet i 2019 innkrevde oppstartskapital for leiligheter som hadde



innflytting vinter 2019. Uten innkrevd oppstartskapital ville innbetalte felleskostnadene totalt utgjort kr. 5.177.000.- i 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Tiedemannsfabrikken Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tiedemannsfabrikken Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Håkon Andersen-Gott
registrert revisor
(elektronisk signert)



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"

Håkon Andersen-gott

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-761018

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-06-22 13:19:55Z



Penneo DokumentID: WXXKU-H0VM2-5K0V-7BACG-CZXF1-VPTXE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNTÆKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 309 798	1 455 766	5 312 000	5 366 000
Andre inntekter	3	17 868	0	0	0
SUM DRIFTSINNTÆKTER		5 327 666	1 455 766	5 312 000	5 366 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 940	0	-43 350	-49 350
Styrehonorar	5	-340 000	0	-350 000	-240 000
Avskrivninger	14	-76 345	0	0	-75 000
Revisjonshonorar	6	-17 380	0	-10 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-181 468	-50 063	-180 000	-189 000
Konsulenthonorar	7	-15 865	-121 500	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-465 939	-13 114	-500 000	-600 000
Forsikringer		-202 304	-63 946	-200 000	-223 000
Kommunale avgifter	9	-678 543	-250 000	-980 000	-1 090 000
Energi/fyring	10	-1 307 059	-285 740	-1 084 600	-1 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-754 578	-84 660	-758 400	-834 000
Andre driftskostnader	11	-443 035	-82 310	-800 000	-573 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 530 455	-951 332	-4 936 350	-5 171 350
DRIFTSRESULTAT		797 211	504 434	375 650	194 650
FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 209	258	0	0
Finanskostnader	13	-1 470	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 739	258	0	0
ARSRESULTAT		799 951	504 692	375 650	194 650
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		799 951	504 692		



15

Tiedemannsfabrikken Sameie

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	152 691	90 047
SUM ANLEGGSMIDLER		152 691	90 047
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		588	178 195
Kundefordringer		11 866	0
Kortsiktige fordringer	15	346 883	228 668
Driftskonto OBOS-banken		1 602 821	763 794
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 962 179	1 170 657
SUM EIENDELER		2 114 870	1 260 704
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 304 643	504 692
SUM EGENKAPITAL		1 304 643	504 692
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 688	114 938
Leverandørgjeld		144 497	391 074
Annen kortsiktig gjeld	16	607 043	250 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		810 228	756 012
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 114 870	1 260 704
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.05.2020

Styret i Tiedemannsfabrikken Sameie

Tor-Arne Olsen
Arne Blomkvist
Vegard B. Farstadvoll
Henning Helgøy
Roxon Mohan Kumar

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 382 880
Akonto oppvarming	902 101
Kabel-tv	483 340
Bredbånd	274 567
Oppstartskapital	135 660
Garasje	131 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 309 798

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonto	28
Lading av kjøretøy mm	17 784
Øvrige inntekter	56
SUM ANDRE INNTEKTER	17 868

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

Arbeidsgiveravgift	-47 940
SUM PERSONALKOSTNADER	-47 940

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 340 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 380.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 865
SUM KONSULENTHONORAR	-15 865

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 550
Drift/vedlikehold elektro	-35 808
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 558
Drift/vedlikehold heisanlegg	-117 058
Drift/vedlikehold brannsikring	-87 512
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-140 476
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 977
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-465 939

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-212 428
Renovasjonsavgift	-466 114
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-678 543

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-366 179
Fjernvarme	-940 879
SUM ENERGI / FYRING	-1 307 059

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

Driftsmateriell	-21 978
Lyspærer og sikringer	-400
Vaktmestertjenester	-231 585
Vakthold	-2 331
Renhold ved firmaer	-155 660
Trykksaker	-4 234
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 900
Andre kontorkostnader	-8 266
Porto	-5 709
Bank- og kortgebyr	-1 972
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-443 035

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 064
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 123
SUM FINANSINNTEKTER	4 209

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 470
SUM FINANSKOSTNADER	-1 470

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

Tilgang 2018	90 047
Tilgang 2019	138 989
Avskrevet i år	-76 345
	152 691

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	152 691
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-76 345
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	346 883
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	346 883



19

Tiedemannsfabrikken Sameie

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader

-607 043

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-607 043



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 342 547	5 327 666
Sum inntekter		5 342 547	5 327 666
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	387 940
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		76 345	76 345
Annen driftskostnad		4 300 036	4 066 170
Sum kostnader		4 650 221	4 530 455
Driftsresultat		692 326	797 211
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 342	4 209
Sum finansinntekter		2 342	4 209
Annen finanskostnad		1 017	1 470
Sum finanskostnader		1 017	1 470
Netto finans		1 325	2 739
Ordinært resultat før skattekostnad		693 651	799 951
Ordinært resultat etter skattekostnad		693 651	799 951
Årsresultat		693 651	799 951
Totalresultat		693 651	799 951
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		693 651	799 951
Sum overføringer og disponeringer		693 651	799 951



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		76 346	152 691
Sum varige driftsmidler		76 346	152 691
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76 346	152 691
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 255	11 866
Andre fordringer		387 176	347 471
Sum fordringer		389 431	359 337
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 109 938	1 602 843
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 109 938	1 602 843
Sum omløpsmidler		2 499 369	1 962 179
SUM EIENDELER		2 575 715	2 114 870

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 998 293	1 304 643
Sum opptjent egenkapital		1 998 293	1 304 643
Sum egenkapital		1 998 293	1 304 643
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		385 692	144 497
Annen kortsiktig gjeld		191 729	665 731
Sum kortsiktig gjeld		577 421	810 228
Sum gjeld		577 421	810 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 575 715	2 114 870



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549540

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 821 611 962
TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 342 547	5 327 666
Sum inntekter		5 342 547	5 327 666
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	387 940
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		76 345	76 345
Annen driftskostnad		4 300 036	4 066 170
Sum kostnader		4 650 221	4 530 455
Driftsresultat		692 326	797 211
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 342	4 209
Sum finansinntekter		2 342	4 209
Annen finanskostnad		1 017	1 470
Sum finanskostnader		1 017	1 470
Netto finans		1 325	2 739
Ordinært resultat før skattekostnad		693 651	799 951
Ordinært resultat etter skattekostnad		693 651	799 951
Årsresultat		693 651	799 951
Totalresultat		693 651	799 951
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		693 651	799 951
Sum overføringer og disponeringer		693 651	799 951



Organisasjonsnr: 821 611 962
TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		76 346	152 691
Sum varige driftsmidler		76 346	152 691
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76 346	152 691
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 255	11 866
Andre fordringer		387 176	347 471
Sum fordringer		389 431	359 337
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 109 938	1 602 843
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 109 938	1 602 843
Sum omløpsmidler		2 499 369	1 962 179
SUM EIENDELER		2 575 715	2 114 870
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 998 293	1 304 643
Sum opptjent egenkapital	1 998 293	1 304 643
Sum egenkapital	1 998 293	1 304 643
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	385 692	144 497
Annen kortsiktig gjeld	191 729	665 731
Sum kortsiktig gjeld	577 421	810 228
Sum gjeld	577 421	810 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 575 715	2 114 870



Organisasjonsnr: 821 611 962
TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Tiedemannsfabrikken Sameie

Digitalt årsmøte i Tiedemannsfabrikken Sameie SE avholdes med oppstartsdato 10.06.2021 og avsluttes 18.06.2021

Grunnet coronaviruset avholdes årets årsmøte digitalt. Dere vil motta en SMS med en link til det digitale årsmøtet. Trykk på linkene og følg instruksjonene videre.

Det digitale møtet holdes åpent i en periode på åtte dager. I løpet av disse åtte dagene kan dere avgi deres stemme på følgende; godkjenning av årsregnskap for 2020, fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020-2021 og valg av tillitsvalgte. Stemme kan avgis digitalt, men også på papir. Papirbaserte stemmesedler kan leveres til styreleder, som sendes disse til forretningsfører for registrering. Ikke avgitt stemme telles som blank. Alle stemmer kan endres underveis, frem til møtet avsluttes. Det er også mulig å se foreløpig resultat på alle saker, med unntak av valg av tillitsvalgte.

Vi foretrekker at alle stemmer digitalt. Dersom det ønskes å stemme per hånd, så følger instruksjoner på siste side.

Innkallingen er vedlagt og denne vil også være synlig i den digitale modulen.

I dette dokumentet finner du først en beskrivelse om hvordan styret skal arbeide, og en redegjørelse om vårt boligsameie. Så vår årsrapport, styrets arbeid, generell informasjon om boligsameiet, regnskapet, budsjettet for 2021 samt fastsettelse av styrets honorar, og valg av tillitsvalgte.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, og har stemmerett. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.



Innkalling til årsmøte

**Digitalt årsmøte i Tiedemannsfabrikken Sameie SE avholdes med oppstartsdato
10.06.2021 og avsluttes 18.06.2021.**

Til behandling foreligger:

- 1. KONSTITUERING**
Godkjenning av møteinnkallingen
- 2. KONSTITUERING**
Valg av en seksjonseier som protokollvitne
- 3. ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2020**
- 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**
- 5. NY LEVERANDØR AV BREDBÅND**
- 6. REVISJON AV SAMEIETS VEDTEKTER**
- 7. REVISJON AV SAMEIETS HUSORDENSREGLER**
- 8. REKLAMASJONER PÅ FELLESAREAL**
- 9. INNKOMNE FORSLAG**
A) Avregning av fjernvarme A-konto
- 10. VALG AV TILLITSVALGTE**
A) Valg av styreleder for 1 år
B) Valg av 2 styremedlem for 2 år

Oslo, 27.05.2021
Styret i Tiedemannsfabrikken Sameie

Henning Helgøy Arild Blomkvist Karen Grønseth Hübert Mattis Massimo Laskemoen
Mehmet Alp Özalp

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henning Helgøy	Sigurd Hoels Vei 116
Styremedlem	Arild Blomkvist	Sigurd Hoels Vei 120
Styremedlem	Karen Grønseth Hübert	Sigurd Hoels Vei 120
Styremedlem	Mattis Massimo Laskemoen	Sigurd Hoels Vei 112
Styremedlem	Mehmet Alp Özalp	Sigurd Hoels Vei 114
Varamedlem	Roxon Mohan Kumar	Sigurd Hoels Vei 116

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse. Styret har fungert uten aktivt varamedlem.

Generelle opplysninger om Tiedemannsfabrikken Sameie

Sameiet består av 159 seksjoner.

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

Sigurd Hoels Vei 112-120

Gårds- og bruksnummer :
128 158

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Tiedemannsfabrikken Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styrets oppgave er å forvalte og drifte sameiets fellesarealer, bygg og uteområder, samt å besvare henvendelser fra beboere og følge opp brudd på sameiets husordensregler ved husbråk og lignende.

Styrets arbeidsoppgaver har det siste året blant annet vært:

- Installasjon av låser på boddører for innbruddsikring
- Sette opp dør inn til sykkelrommet, slik at dette er låst
- Innføring av digitale låser på sameiets fellesdører via Unloc-appen
- Reparasjon av feil på låser til fellesdører
- Tilpasse dør i garasjeport slik at denne ikke blir stående ulåst
- Installasjon av nytt ladesystem for ladbare biler slik at alle kan anskaffe lader
- Avlesing og fakturering elbil-ladere
- Oppfølging av klager på fest, bråk og øvrige brudd på ordensregler
- Revidering av sameiets vedtekter og ordensregler
- Uthenting av videopptak ved politianmeldte innbrudd
- Montere fartshump i garasjen for å gi tryggere omgivelser
- Inngå og følge opp syv nye service- og driftsavtaler
- Tilbudsinnhenting av ny bredbåndsleverandør
- Løpende oppfølging og kontroll av fakturaer og sameiets økonomi
- Reparasjon av avfallsnedkast på grunn av feilbruk
- Fjerning av tagging
- Særlig fokus på kontroll og informasjon om brannalarmanlegget, hvorpå antallet falske alarmer og feilmeldinger nå er tilnærmet fraværende
- Oppfølging av Selvaag som utbygger på feil og mangler på fellesarealer
- Utbedre skader på sameiets fellesarealer, f.eks. hull i gipsvegg
- Gjennomføring av ekstraordinært årsmøte
- Avholdt 11 styremøter
- Besvare spørsmål fra eiendomsmeglere og seksjonseiere i forbindelse med salg
- Oppdatere navnelister ved inngangsdørene

Styret anser vårt sameie som et godt og veldrevet sameie. Det er i dag ingen store kjente oppgraderingsbehov, og styret har i perioden vært opptatt av at nødvendig forebyggende vedlikehold utføres.

Oppfølging av løpende drift og vedlikehold

Følgende nye avtaler er inngått det siste året:

- Avtale på brannalarm, nødllys, brannslukkere og sprinkelanlegg med Technical Fire Consulting AS (*lovpålagt*)
- Serviceavtale på felles ventilasjonsanlegg med Energima Boligservice AS
- Avtale på renhold av avfallsbrønner med NIWI Miljøtiltak AS
- Avtale om renhold med TimeOut Viken AS
- Serviceavtale på dører med Oslo Låsservice AS
- Serviceavtale på røykluker med Everlite AS (*lovpålagt*)
- Kontrollavtale for heiser med Oslo Heiskontroll (*lovpålagt*)

Ved inngåelse av nye avtaler er det innhentet tilbud fra ulike aktører, slik at det er sikret en riktig markedspris på inngåtte avtaler.



Styret ser at det å ha gode avtaler med de riktige firmaene er viktig for å ha en god drift av sameiet. Det er løpende ulike ting som blir ødelagt og må utbedres i sameiet, dette være seg avfallsnedkast som brytes på grunn av feilbruk, døråpnere som ødelegges ved at de blir slått til, dører som ikke går i lås, fjerning av tagging o.l. Alle slike saker krever løpende oppfølging fra styret.

Beboerinformasjon

Styret benytter Vibbo som informasjonsplattform for sameiet. Vibbo er et godt verktøy, og gir anledning til å sende ut både SMS og e-post. Alle seksjonseiere har automatisk tilgang til Vibbo. Leietakere og medboere har også tilgang til Vibbo når seksjonseier legger disse til som brukere.

Styret mener at Vibbo fungerer bra for informasjon og kommunikasjon, og at det er klare fordeler ved at løpende informasjon om sameiet legges inn på en lukket plattform fremfor for eksempel Facebook. Styret forsøker å finne en god balanse mellom mengde informasjon og at beboere ikke blir "nedlesset" i meldinger.

Dessverre er det litt for mange som ikke tar seg tid til å lese den informasjonen som er lagt ut på Vibbo. I tillegg til å legge ut løpende nyheter og ny informasjon, har styret lagt inn svar på mange ofte stilte spørsmål under "temaer". Styret må flere ganger bruke tid på å svare ut spørsmål som kommer fra at man ikke har lest tilgjengelig informasjon.

Det er per d.d. 144 av 158 leiligheter som har vært logget inn på Vibbo, hvorav 14 leietakere. Styret antar at antall leietakere som er lagt til er for lavt, og oppfordrer de som leier ut sine leiligheter til å registrere sine leietakere på Vibbo.

Styret oppfordrer alle til å samtykke til digital kommunikasjon. Det er nå 38 eiere som ikke har samtykket til digital kommunikasjon, og som må få viktig informasjon tilsendt per post.

Naboklager

Det har vært noen naboklager, spesielt knyttet til fest i sommerhalvåret. Flest klager kommer fra oppgangene 114 og 118, med de mindre leilighetene. Det er også klager relatert til røyking og dyrehold, eks. hund. De fleste beboere i sameiet virker like fullt å vise hensyn til hverandre, og styret har inntrykk av at det er mindre problemer med naboklager i vårt sameie enn flere andre sameier i området. Styret oppfordrer alle beboere til å vise hensyn til hverandre, og tenke på at det er lytt og mye gjenklang mellom byggene i bakgården. De som leier ut bes om å være særlig påpasselige med å informere sine leietakere om husordensreglene som gjelder for sameiet.

Reklamasjonssaker

I år som foregående år har det gått med mye tid til å følge opp, melde inn og purre på Selvaag som utbygger. Eksempler på reklamasjonssaker vi har brukt tid på å løse det siste året er knyttet til vann i bakgården, reklamasjon på sprinkelanlegg og brannvarslingssystem mv. Kommende styre oppfordres til å se på forhold knyttet til foreldelsesfrister, og hva som skal gjøres med disse. Styret er ikke sikker på om Selvaag vil erkjenne eller utbedre de sakene som er innmeldt.

Innbrudd

Det var høsten 2020 noen tilfeller med innbrudd i boder i sameiet. I de tilfeller der innbruddene ble politianmeldt hentet styret ut opptak fra kameraovervåkingen og overleverte opptakene til politiet. Etter montering av låser med brekkjernbeslag på



boddørene i desember og montering av dør til sykkelrommet har det ikke vært meldt om noen innbrudd i sameiet.

Økonomi

Styret ser at sameiet har en sunn økonomi. Ut fra at sameiet fremdeles er ganske nytt er det også naturlig at sameiet har mindre behov for oppgradering og utbedringer enn hva som vil bli fremtidig behov. Ut årets sesong får f.eks. sameiet dekket skjøtsel av sameiets grøntarealer av Selvaag, noe som fra 2022 må betales av sameiet selv. I

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 342 547,- mot budsjett 5 366 000,-. Andre inntekter består i hovedsak av 165 981,- som er energikostnader refundert av Veidekke for innflyttingsperioden.

Styret har også vedtatt en økning av felleskostnader tilsvarende økte kostnader til TV/bredbånd, men denne endringen ble ikke effektivert av forretningsfører. Dette er årsaken til avviket i budsjettet for 2020.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 650 221,- mot budsjett 5 171 350,-. Avviket skyldes i tre poster: Kommunale avgifter, energi og TV/Bredbånd. Det ble budsjettert noe høyere på disse postene, og det er justert for i 2021.

Resultat

Årets resultat på kr 693 651,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 921 947,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600 000,- til ordinært vedlikehold ettersom det ikke er planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020. I 2020 var energiprisene noe lavere, og det er årsaken til avviket i 2020.

TV/Bredbånd

Sameiet har per i dag avtale på kollektivt TV og bredbånd med T-WE/Telenor. Dagens avtale koster kr. 5508.- per seksjon per år, totalt kr. 870.264.- for hele sameiet. Dersom sameiet på ordinært årsmøte vedtar ny avtale på kun kollektivt bredbånd vil denne budsjettposten justeres til reelle kostnader for de reduserte kostnadene en slik avtale vil gi fra tidspunktet den trer i kraft. Ny kostnad iht. foreslått sak vil være ca. kr. 2050.- per seksjon per år, totalt kr. 323.900.- for hele sameiet.

El-bil lading

Strøm til el-bil lading går via sameiets felles strømmåler og sameiet forskutterer strømkostnadene før kostnaden viderefaktureres eiere av laderne. For de nye ladere, installert i 2021, administreres disse via en løsning levert av Meshcraft som ved månedsslutt overfører strømkostnaden automatisk til sameiet. For de gamle laderne, levert av Selvaag, må sameiet selv manuelt avlese og administrere fakturering av medgått strømkostnad. Strømkostnaden for disse laderne faktureres ca. en gang per år. Strøm for el-bil ladere utgjorde i 2020 ca. kr. 55.000.-. Strøm til el-bil ladere forventes å øke i årene som kommer.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er satt til 237 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tiedemannsfabrikken Sameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

**Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene med 5% fra september 2021. Sameiets felleskostnader har ikke vært regulert siden sameiet var nytt i 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Tiedemannsfabrikken Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tiedemannsfabrikken Sameie.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FUYZ0-3QJMO-M0EB2-G3ZK-Q51NY-GMQBQ



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 176 656	5 309 798	5 366 000	5 237 082
Andre inntekter	3	165 891	17 868	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 342 547	5 327 666	5 366 000	5 257 082
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-47 940	-49 350	-33 840
Styrehonorar	5	-240 000	-340 000	-240 000	-240 000
Avskrivninger	14	-76 345	-76 345	-75 000	
Revisjonshonorar	6	-10 701	-17 380	-18 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-186 730	-181 468	-189 000	-194 000
Konsulenthonorar	7	-15 548	-15 865	-30 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-816 671	-465 939	-600 000	-600 000
Forsikringer		-226 132	-202 304	-223 000	-237 000
Kommunale avgifter	9	-949 351	-678 543	-1 090 000	-967 000
Energi/fyring	10	-767 062	-1 307 059	-1 250 000	-1 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-827 193	-754 578	-1 250 000	-868 000
Andre driftskostnader	11	-500 649	-443 035	-573 000	-407 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 650 221	-4 530 455	-5 171 350	-4 822 440
DRIFTSRESULTAT		692 326	797 211	194 650	434 642
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 342	4 209	0	0
Finanskostnader	13	-1 017	-1 470	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 325	2 739	0	0
ÅRSRESULTAT		693 651	799 951	194 650	434 642
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		693 651	799 951		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	76 346	152 691
SUM ANLEGGSMIDLER		76 346	152 691
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 230	588
Kundefordringer		2 255	11 866
Forskuddsbetalte kostnader		377 946	346 883
Driftskonto OBOS-banken		308 755	1 602 821
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22	22
Sparekonto OBOS-banken		1 801 161	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 499 369	1 962 179
SUM EIENDELER		2 575 715	2 114 870
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 998 293	1 304 643
SUM EGENKAPITAL		1 998 293	1 304 643
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		81 934	58 688
Leverandørgjeld		385 692	144 497
Annen kortsiktig gjeld	15	109 795	607 043
SUM KORTSIKTIG GJELD		577 421	810 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 575 715	2 114 870
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.05.2021

Styret i Tiedemannsfabrikken Sameie



Henning Helgøy

Arild Blomkvist

Karen Grønseth HÜbert

Mattis Massimo Laskemoen

Mehmet Alp Özalp

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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	3 384 360
Oppvarming	902 496
Kabel-tv	458 832
Bredbånd	299 568
Garasje	131 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 176 656

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonto	168
Oppgjør skadesak 2018	14 514
Energikostnader utbygger	151 209
SUM ANDRE INNTEKTER	165 891

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

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

SUM PERSONALKOSTNADER	-33 840
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 900, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 701.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 579
--	--------

Omega Holtan AS	-10 969
-----------------	---------

Rambøll Norge AS	-3 000
------------------	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-15 548
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-351 095
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-116 665
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-157 720
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-156 314
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 366
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 511
---------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-6 000
----------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-816 671
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-461 795
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-487 556
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-949 351
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-187 488
------------------	----------

Fjernvarme	-579 574
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-767 062
----------------------------	-----------------

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

Verktøy og redskaper	-7 098
Telefon-/kontormaskiner	-6 099
Driftsmateriell	-6 050
Vaktmestertjenester	-267 912
Vakthold	-3 052
Renhold ved firmaer	-186 326
Andre fremmede tjenester	-7 480
Trykksaker	-909
Andre kostnader tillitsvalgte	-900
Andre kontorkostnader	-2 951
Porto	-2 905
Reisekostnader	-143
Bank- og kortgebyr	-8 824
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-500 649

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	962
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 161
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	219
SUM FINANSINNTEKTER	2 342

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-840
Andre rentekostnader	-177
SUM FINANSKOSTNADER	-1 017

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

Tilgang 2018	90 047
Tilgang 2019	138 989
Avskrevet tidligere	-76 345
Avskrevet i år	-76 345
	76 346
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	76 346

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-76 345****NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-109 795
-------------------	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-109 795
SAK 4 – Fastsettelse av honorar	

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 240.000.- tilsvarende som for 2020.

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse settes til kr. 240.000.-.

SAK 5 – Ny leverandør bredbånd

Avtalen med Telenor om TV og bredbånd løper ut og sameiet kan forhandle frem en ny avtale med Telenor eller en ny leverandør. Nåværende avtale inkluderer internett og TV-pakke. Styret har vurdert ulike leverandører for bredbånd og tv-innhold, og infrastruktur som kan dekke sameiets behov fremover.

Alternative avtaler og priser:

- Kollektiv TV og bredbånd fra Telenor: kr. 469 per måned (kr. 5.628 per år)
- Bare kollektivt bredbånd (raskeste hastighet) fra Telia: kr. 169 per måned (kr. 2.028 per år)
- Bare kollektivt bredbånd (raskeste hastighet) fra NextGenTel: kr. 179 per måned (kr. 2.148 per år)

Dersom sameiet inngår en avtale om kollektivt bredbånd kan sameierne inngå individuelle/personlige avtaler om TV med bredbåndslleverandøren eller med andre leverandører (for eksempel Strim.no). Slike TV-avtaler koster typisk fra kr. 199 per måned.

Styrets innstilling: Styret anbefaler årsmøtet å gå for en løsning med kollektivt bredbånd (ikke TV), og at årsmøtet deretter velger mellom de to alternative leverandørene Telia og NextGenTel.

Forslag til vedtak, alternativ 1: Telia velges som ny leverandør av kollektivt bredbånd. TV bestilles separat av den enkelte seksjonseier etter ønske og behov.

Styret vil omgående sette i gang prosessen med å avslutte nåværende avtale (oppsigelsestid 3 måneder), og installere ny infrastruktur for bredbånd i sameiet.

Forslag til vedtak, alternativ 2: NextGenTel velges som ny leverandør av kollektivt bredbånd. TV bestilles separat av den enkelte seksjonseier etter ønske og behov.

Styret vil omgående sette i gang prosessen med å avslutte nåværende avtale (oppsigelsestid 3 måneder), og installere ny infrastruktur for bredbånd i sameiet.

SAK 6 – Revisjon av sameiets vedtekter

Styret har arbeidet med oppdatering av sameiets vedtekter. Gjeldende vedtekter ble laget av Selvaag da sameiet var nytt.

Det er flere forhold i vedtektene styret har ønsket å ordne opp i:

- Formateringsfeil, eks. feil nummerering og skrivefeil
- Motstridende bestemmelser (der det opprinnelig er lagt opp til at man skal stryke det som ikke passer, men der motstridende alternativer er blitt stående)

- Avklaringer og justeringer knyttet til næringsseksjon parkering slik at bestemmelsene speiler hvordan seksjonen er organisert og drevet
- Justeringer som speiler hvordan sameiet faktisk er organisert og drevet, for eksempel knyttet til felleskostnader
- Presiseringer knyttet til formålet med kameraovervåkningen i sameiet

Gjeldende vedtekter og forslaget til reviderte vedtekter er vedlagt saken.

Styret ønsker at årsmøtet skal ta særlig stilling til en bestemmelse knyttet til kortidsutleie (markert gult i utkastet til nye vedtekter). I januar 2020 ble en ny regel om kortidsutleie inntatt i eierseksjonsloven (§ 27 nytt syvende ledd). Kortidsutleie er i loven definert som utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Utgangspunktet i eierseksjonsloven er en maksimal grense på 90 døgn per år. Det er imidlertid åpnet for at sameiet i vedtektene kan fravike denne grensen og sette grensen til mellom 60 og 120 døgn. Styret foreslår at vi begrenser kortidsutleie til 60 døgn per år i vårt sameie.

Det gjøres oppmerksom på at en vedtektsfestet begrensning av kortidsleie krever 2/3 flertall av stemmene på årsmøtet. Dersom ikke begrensningen på 60 døgn per år får 2/3 flertall, vil vedtektene inneholde standardbegrensningen på 90 døgn per år.

Styrets innstilling: Styret anbefaler årsmøtet å vedta styrets forslag til reviderte vedtekter som fremsatt i alternativ 1.

Forslag til vedtak, alternativ 1: Ordlyd i punkt 2 annet ledd skal være:

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Forslag til vedtak, alternativ 2: Ordlyd i punkt 2 annet ledd skal være:

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

SAK 7 – Revisjon av sameiets husordensregler

Styret har arbeidet med revisjon og oppdatering av sameiets ordensregler. Styret har sett behov for flere presiseringer, i tillegg har styret foreslått flere endringer og justeringer for å skape et hyggeligere og ryddigere bomiljø.

Justeringer av ordensreglene er knyttet til:

- Formateringsfeil, for eksempel feil nummerering og skrivefeil
- Presisering av at støyende arbeider ikke skal forekomme på søn- og helligdager (punkt 2)
- Avfallshåndtering (punkt 3)
- Beboeres plikter knyttet til bruk av boligen (punkt 4) er oppdatert for å speile hvordan sameiet er organisert og bygget
- Parkering av sykler og lastesykler (punkt 5 tredje og fjerde ledd)
- Oppbevaring av eiendeler og avfall på parkeringsplasser (punkt 5 femte ledd)
- Hensyn til naboer og naboers luftinntak for ventilasjon ved grilling og røyking på balkong (punkt 4 (1) bokstav h jfr. punkt 5 (7) og (9))
- Presisering av at seksjonseier plikter å oppdatere Vibbo med eventuelle leietakers navn og kontaktinformasjon (punkt 6 tredje ledd)

- Kjøring i sameiets gårdsrom (punkt 7)
- Arbeid utført av autorisert personell (punkt 10)
- Presiseringer knyttet til brannvern (punkt 12)
- Rutiner ved brudd på ordensreglene (punkt 15)

Det er i tillegg foreslått enkelte andre presiseringer og forenklinger. Gjeldende ordensregler og forslag til nye ordensregler er inntatt som vedlegg, slik at sameierne kan sette seg inn i endringene.

Vedtak om nye ordensregler krever alminnelig (50%) flertall.

Det er kommet forslag fra beboere om å justere tidsrommet for særlig støyende arbeider fra 07:00-20:00 til 07:00-19:00 på hverdager. Siden dette er en sak av større materiell betydning er dette inntatt som et eget forslag. En slik justering av ordensreglene krever 50% flertall.

Styrets innstilling: Årsmøtet vedtar styrets forslag til reviderte ordensregler.

Forslag til vedtak, alternativ 1: Ordlyd i punkt 2 fjerde ledd bokstav a skal være: hverdager klokken 07:00-19:00

Forslag til vedtak, alternativ 2: Ordlyd i punkt 2 fjerde ledd bokstav a skal være: hverdager klokken 07:00-20:00

SAK 8 – Reklamasjon på fellesarealer

Styret opplever dårlig kommunikasjon og mangelfull oppfølging på reklamasjoner på sameiets fellesarealer fra Selvaag som utbygger. Styret ser at det tidvis er behov for spesialkompetanse knyttet til spesielle bygningstekniske saker, men ikke minst juridisk bistand slik at saker håndteres riktig og at sameiet ikke forspiller sine rettigheter. Oppfølging av reklamasjonssaker er krevende. Styret ser at tilgjengelig tid og kompetanse i et beboervalgt styre ikke er tilstrekkelig til å følge opp feil og mangler på sameiets fellesarealer på en tilfredsstillende måte. Styret ber derfor årsmøtet ta stilling til hvorvidt styret skal involvere ekstern bistand, i første omgang juridisk, til å følge opp sameiets reklamasjoner på fellesarealer. Styret er ikke trygg på at det å involvere juridisk bistand vil gi gjennomslag i alle saker, men ser det som en trygghet for at sameiet ikke mister sine rettigheter.

Styrets innstilling: Styret anbefaler årsmøte å stemme for at sameiet skal tilknytte seg ekstern bistand til å følge opp reklamasjoner på sameiets fellesarealer.

Forslag til vedtak: Sameiet tilknyter seg nødvendig ekstern bistand, i første omgang juridisk, til å bistå styret med oppfølging av reklamasjoner på sameiets fellesarealer.

SAK 9 – Avregning av fjernvarme A-konto

Sak fremmet av Manuel Franco Torres

Vi har bodd i sameiet to og et halvt år og vi har betalt et fast beløp for fjernvarme hver måned, men kostnadene for hver leilighet har aldri blitt avregnet slik at vi betaler for vårt faktiske forbruk. Hvorfor har dette ikke ble gjort? Når skal dette gjøres?

Forslag til vedtak: Vi foreslår at avregning av A-konto for fjernvarme gjøres fast hvert halvår, med første avregning så fort som mulig.

Styrets innstilling: Styret anbefaler årsmøtet å stemme MOT forslagsstillers forslag til vedtak.

Styrets innstilling er at det ikke skal utføres avregning av medgått forbruk av fjernvarme. Kostnaden for slik avregning anses langt større enn gevinsten. Halvårlig avregning som foreslått vil koste kr. 126.600.- per år, som i 2020 ville økt sameiets totale fjernvarmekostnader med over 20%.

Prinsipielt er styret enig med forslagsstiller i at avregning av reelt forbruk burde gjøres, men styret mener at dette pt. ikke er fornuftig kostnadsmessig. Styret syns det er positivt at denne saken løftes frem på årsmøtet av forslagsstiller.

Systemet for å måle av reelt forbruk av fjernvarme per leilighet (radiatorer og varmtvann) er levert av et firma som heter Techem. Det er bare dette firmaet som kan avlese målerne. Målerne er helt låst (proprietære).

Det er svært dyrt for sameiet å avlese målerne og utføre en avregning av medgått energi. Totalt må sameiet betale ca. kr 126.600.- per år til Techem for å utføre avregning to ganger per år. Avregningen har en fastpris på kr. 781.- per leilighet for avregning to ganger per år. I 2020 tilsvarte denne summen 21% av sameiets totale fjernvarmekostnader. De totale fjernvarmekostnadene i 2020 (inkludert fellesarealer) var på kr. 579.574.-.

Styret følger med på sameiets kostnader til fjernvarme, og tror ikke at det vil være mulig å redusere disse så mye at det er lønnsomt å betale for a-konto avregning.

Oppvarming på bad i leilighetene (varmekabler) og ventilasjon er elektrisk og vil ikke påvirkes at denne avregningen. Varmekabler på bad er en lite effektiv oppvarmingsmetode, og forbruket går mye opp hvis temperaturen økes. I tillegg har de fleste varmen på hele året. Strøm er i dag individuelt per leilighet med egne abonnement, så varmen på badet betaler man allerede etter faktisk forbruk i dag.

Leilighetene betaler i dag for oppvarming avhengig av størrelse, hvor dette er regulert til kr. 8. per kvm. Store leiligheter betaler mer og små leiligheter betaler mindre. Denne fordelingen av kostnader er lik som øvrige felleskostnader som deles etter størrelse på leilighetene. Denne måten å beregne det på gjør også at fellesutgiftene blir mer stabile fordi kostnader knyttet til fjernvarme kan variere over året og mellom ulike år.

Oppvarmingen (radiatorer) er styrt sentralt og regulert slik at det i utgangspunktet ikke leveres mer varme til en leilighet enn hva som er nødvendig for å varme opp til ca. 21-23 grader. Noen avvik finnes sikkert, men det ikke mulig å kjøre full "fyring for kråka". Med at varmen er styrt sentralt betyr det at den er kompensert for utetemperatur. Er det varmt ute kommer det kaldere vann til radiatorene enn hvis det er kaldt ute.

Det vil også være vanskelig å få delavregninger ved eierskifte til å fungere i praksis. En slik delavregning koster også ca. kr. 700.-, i tillegg til administrasjon.



Etter en samlet vurdering mener styret at det ikke er regningsvarende å gå inn for en a-konto beregning av fjernvarme.

SAK 10 – Valg

Det skal etter sameiets vedtekter på årets årsmøte velges:

Styreleder, 1 år
Styremedlem, 2 år, 2 stk.
Varamedlem, 1 år, 2 stk.

Da ingen kandidater har meldt seg som varamedlem utgår dette valget fra årets årsmøte.

Følgende kandidater har meldt seg til valg:

Styreleder 1 år:

- Arild Blomkvist
- Tor Magnus Henrik Næsset

Styremedlem, 2 år:

- Arild Blomkvist
- Geir Vernan
- Mattis Laskemoen
- Tor Magnus Henrik Næsset



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6719690. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



Tiedemannsfabrikken Sameie

VEDTEKTER

for

Tiedemannsfabrikken Sameie org. nr. 821 611 962

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

3. Innledende bestemmelser

3-5 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

(3) 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
- P-plasser tilhørende næringsseksjon parkering

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(3) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. For næringsseksjon (parkering) fastsettes en vektet sameiebrøk basert på antall p-plasser i seksjonen eller vektet i forhold til seksjonens størrelse. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(3) 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.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.



Tiedemannsfabrikken Sameie

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(3) 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.

(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 å 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/årsmøtet.

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 lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold



Tiedemannsfabrikken Sameie

(3) Årsmøtet kan fastsette vanlige 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

Sameiet/seksjonseierne disponerer 74 parkeringsplasser i kjeller. Disse er organisert egen næringsseksjon i sameiet, seksjon 158, som utgjør et tingsrettslige sameie mellom eierne av denne.

4-2 B Rettslig disposisjonsrett over p-plasser i næringsseksjon parkering

Eierandel i næringsseksjon parkering kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Tiedemannsfabrikken Sameie bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Tiedemannsfabrikken Sameie

Utbygger vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt.

Rettingheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg X.

4-3 Vedlikehold

Sameiet Tiedemannsfabrikken er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget med adkomst, kjørebane og parkeringsarealer, jfr næringsseksjonens

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom sameierne i næringsseksjon parkering i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier disponerer.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader for næringsseksjon 158

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(3) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.



Tiedemannsfabrikken Sameie



Tiedemannsfabrikken Sameie

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

- (3) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
- (2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
- (3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (3) 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, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring



Tiedemannsfabrikken Sameie

3) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(3) 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, jf. 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



Tiedemannsfabrikken Sameie

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, jf. Eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(3) 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.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Kostnader til p-plasser i næringsseksjon parkering betales med likt beløp pr p-plass som disponeres, se vedtektenes pkt. 4-4 og 11-4, jf. Næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg X

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(3) 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.



Tiedemannsfabrikken Sameie



Tiedemannsfabrikken Sameie

3-5 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. Eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. 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 sameierbrøk.

3 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, jf. Eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(3) 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 fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.



Tiedemannsfabrikken Sameie

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(3) 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

(3) 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 dennes 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 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 ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet



Tiedemannsfabrikken Sameie

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(3) 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

(3) 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

(3) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet



Tiedemannsfabrikken Sameie

- (3) 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 stedet 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

- (3) 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

- (3) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(3) 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

- (3) 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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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



Tiedemannsfabrikken Sameie

- 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, jf. 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, jf. Eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (3) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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

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.



Tiedemannsfabrikken Sameie

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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 forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en 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.



Tiedemannsfabrikken Sameie

- 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

Sameie 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 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr XX (Parkering)

Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 159 (Parkering)

Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) utgjør en egen næringsseksjon nr 159, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 159 (parkering) blir et eget tingsrettlig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 159 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Tiedemannsfabrikken Sameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 159 (parkering), med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr XX (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv.

Så lenge styret i Tiedemannsfabrikken Sameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 159 betale utgiftsbidrag, iht sin eierbrøk i seksjonen, til Tiedemannsfabrikken Sameie. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 159 parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Tiedemannsfabrikken sameies regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 159 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 159 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

11-5 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.



Tiedemannsfabrikken Sameie

12 Kameraovervåkning

12-1 Kameraovervåkning – formål

Sameiet benytter kameraovervåkning av fellesarealer der dette kan bidra til å virke preventivt eller til å oppklare:

- innbrudd

- tyveri

- grov kriminalitet

12-2 Kameraovervåkning – Begrensning

Systemet kan ikke benyttes i andre sammenhenger enn oppgitt ovenfor, selv om det gjelder brudd på lover/regler som f.eks brudd på sameiets ordensregler.



Tiedemannsfabrikken Sameie

Vedlegg:

VEDTEKTER FOR

Tiedemannsfabrikken Garasjesameie

Fastsatt av utbygger «Tiedemannsfabrikken AS/Selvaag Bolig ASA» som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Tiedemannsfabrikken Felt F"

Gnr.128, bnr158, snr. 158, i Lørenskog kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Tiedemannsfabrikken Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr.128, bnr. 158, snr. 158, i Oslo som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Tiedemannsfabrikken Sameie

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 74 til sammen	74/74
---	-------

3

Formål

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 74, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.



Tiedemannsfabrikken Sameie

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

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. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Tiedemannsfabrikken Sameie evt. fra styret i Tiedemannsfabrikken Garasjesameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret i Tiedemannsfabrikken Sameie evt. fra styret i Tiedemannsfabrikken Garasjesameie dersom det ikke er egen måler.



Tiedemannsfabrikken Sameie

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Tiedemannsfabrikken Sameies vedtekter eller husordensregler for bruk av p-kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Tiedemannsfabrikken Felt F" vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 158 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Tiedemannsfabrikken Sameie eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.



Tiedemannsfabrikken Sameie

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger

forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1**.

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet Tiedemannsfabrikken kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Tiedemannsfabrikken.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan styret i Tiedemannsfabrikken Sameie evt styret i Tiedemannsfabrikken Garasjesameie når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Har en seksjonseier/sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.



Tiedemannsfabrikken Sameie

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.



Tiedemannsfabrikken Sameie

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.



Tiedemannsfabrikken Sameie

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Tiedemannsfabrikken Sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon XX), og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.



Tiedemannsfabrikken Sameie

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
- b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. renhold av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g. Garasjeport
- h. GSM-key el. tilsvarende
- i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- j. Oppmerking av p-plasser
- k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Tiedemannsfabrikken Sameie skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon 158 og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameierne i 158.

Tiedemannsfabrikken Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Tiedemannsfabrikken Sameie. Se også vedtektene Tiedemannsfabrikken..



Tiedemannsfabrikken Sameie

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.



Tiedemannsfabrikken Sameie

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo



TIEDEMANNSFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER
SIST OPPDATERT: [DATO]

V e d t e k t e r

for

Tiedemannsfabrikken Sameie (org.nr. 821 611 962)

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

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1. Navn og opprettelse

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

1.2. Hva sameiet omfatter

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

1.3. Sameiebrøk

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

2. RETTSLIG 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) Alternativ 1: Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Alternativ 2: Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 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.

side 1 av 10



TIEDEMANNSFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER

SIST OPPDATERT: [DATO]

- (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, nyplantning 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: [DATO]

- (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, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d. skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e. listverk, skillevegger, tapet
 - f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g. vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i. innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel

side 3 av 10



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER

SIST OPPDATERT: [DATO]

ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers 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.

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.

side 4 av 10



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER

SIST OPPDATERT: [DATO]

- (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 vedtektenes 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 sameierbrøk.

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

7.1. Mislighold

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

7.2. Pålegg om salg av seksjonen

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

7.3. Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8.1. Styret: Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER

SIST OPPDATERT: [DATO]

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

8.2. Styremøter

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

8.3. Styrets oppgaver

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

8.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

8.5. Inhabilitet

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

8.6. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. ÅRSMØTET

9.1. Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

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



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER
SIST OPPDATERT: [DATO]

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

9.2. Tidspunkt for årsmøtet

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

9.3. Innkalling til årsmøte

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

9.4. Saker årsmøtet skal behandle

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

9.5. Hvem kan delta i årsmøtet

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

side 7 av 10



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER
SIST OPPDATERT: [DATO]

9.6. Møteledelse og protokoll

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

9.7. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

9.8. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

9.9. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

9.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

side 8 av 10



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER

SIST OPPDATERT: [DATO]

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

9.11. Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om:

- a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

(2) Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING

10.1. Forretningsfører

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

10.2. Regnskap og revisjon

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

10.3. Forsikring

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

11. DIVERSE OPPLYSNINGER

11.1. Definisjoner

I disse vedtektene menes med:

- a. **eierseksjon:** eierandel i en 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.



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - VEDTEKTER

SIST OPPDATERT: [DATO]

- 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.



Husordensregler for Tiedemannsfabrikken sameie

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameie, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameie oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Avfallshåndtering

Husholdningsavfall må være forsvarlig innpakket før det kastes i avfallsbeholderne.

Renovasjonsetatens anbefalinger om kildesortering bør følges.

Avfallsbeholderne er kun beregnet på henholdsvis papir og husholdningsavfall. Byggeavfall, spesialavfall og annet avfall må leveres til gjenvinningsstasjon. Nærmeste miljøstasjon er på Kampen eller Haraldrud. Det samme gjelder husholdningsavfall som er for stort for åpningen i beholderne. Dette skal ikke settes på utsiden, men må leveres på nærmeste miljøstasjon.

Hvis det ikke er plass til avfallet i avfallsbeholderne, skal det oppbevares i husstanden til disse er tømte. Avfall skal under ingen omstendighet etterlates utenfor beholderne.

Reklame og annen uønsket post som mottas i postkassen skal ikke legges oppe på postkassene, men fjernes av den som har mottatt dette.



4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen og trappeoppganger ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkong.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

5. Fellesarealer

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av heis og bygg i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse å verne om fellesarealene og medvirke til at det holdes pent og ryddig.

Sykler skal settes i sykkelstativene, i sykkelrommet eller i egen bod. Sykler, barnevogner, sko, søppel, sportsutstyr og lignende må ikke henges i gangområder, trapper eller avsatter. Gjenstander som plasseres i fellesarealene kan bli fjernet på eiers bekostning. Utgangsdør og dører til bruksrom skal alltid være låst.

Grilling er tillatt, men kun med elektrisk- eller gassgrill. Bruk av engangsgrill og fyrverkeri er ikke tillatt.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.



Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. Ved røyking på balkong må det tas spesielt hensyn til de nærmeste naboene. Det må ikke kastes sigarettene fra balkongene.

6. Utleie

Varsel om utleie skal sendes forretningsfører og styret med opplysninger om navn, telefonnummer og e-postadresse til leietaker. Av varselet skal det fremgå at seksjonseier har gjennomgått sameiets vedtekter og husordensregler med leietaker og er innforstått med at han/hun må rette seg etter disse.

7. Kjøring og parkering

Kjøring og parkering på gårdsplassen er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

8. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameie under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold:

1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.
2. Eier er erstatningspliktig for enhver skade som sitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmen, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Eier skal straks fjerne ekskrementer som sitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Eier er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klage over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Eier erklærer seg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og plikter i sameiet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

9. Postkasser og ringeklokkeklapp

Hver enkelt seksjonseier plikter å sørge for at postkasse er utstyrt med navn på beboer/e av seksjonen. Styret foretar endringer på ringeklokkeklapp etter opplysninger fra seksjonseier.

10. Bad og kjøkken

Arbeider på bad og kjøkken som inkluderer rørlegg, bør utføres av autoriserte firmaer på grunn av lekkasjefare. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask eller WC slik at avløpsrør tilstoppes.



11. Feil, skader eller mangler

Feil, skader og mangler som oppdages og som seksjonseier ikke har ansvar for, skal straks meldes til styret eller forretningsfører.

12. Brannvern

Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i brannforskriftene for bygget og ha eget godkjent brannslukningsapparat/slange, samt røykvarsler i orden til en hver tid. Oppgangen, og inngangspartiet og brannslusene er rømningsveier i tilfelle brann. Det er ikke tillatt å oppbevare eller hensette noe her som kan være til hinder ved en evakuering av bygget, det gjelder også sko.

Når brannalarmen går, skal leiligheten umiddelbart forlates. Den som utløser en falsk alarm, må umiddelbart melde fra om dette til Brannvesenet og styret.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

13. Brudd på ordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses enkelt.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret og kan føre til sanksjoner



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - ORDENSREGLER
SIST OPPDATERT: [DATO]

Ordensregler

for

Tiedemannsfabrikken Sameie (org.nr. 821 611 962)

1. FORMÅL OG OMFANG

- (1) Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.
- (2) Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

- (1) Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.
- (2) Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.
- (3) Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
- (4) Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging mv., varsles naboer, og tillates i tidsrommet:
 - a. Alternativ 1: hverdager klokken 07:00–19:00
 - Alternativ 2: hverdager klokken 07:00–20:00
 - b. Lørdager klokken 10:00–18:00
- (5) På søndager og helligdager skal det ikke utføres arbeid som nevnt i (4).

3. AVFALLSHÅNDTERING

- (1) Husholdningsavfall må være forsvarlig innpakket før det kastes i avfallsbeholderne. Løse gjenstander skal ikke kastes i avfallsbeholderne.
- (2) Renovasjonsetatens anbefalinger om kildesortering skal følges. Se Oslo kommunes hjemmesider, hvis du er i tvil.
- (3) Avfallsbeholderne er kun beregnet på papir og husholdningsavfall. Avfallsbeholderne er ikke beregnet på pappesker.
- (4) Pappesker, byggeavfall, spesialavfall og annet avfall må leveres til gjenvinningsstasjon. Nærmeste miljøstasjon er på Kampen (minigjenbruksstasjon) og Haraldrud (gjenbruksstasjon). Det samme gjelder husholdningsavfall som er for stort for åpningen i beholderne.
- (5) Dette skal ikke settes noe avfall (heller ingen brukbare gjenstander) på utsiden av avfallsbeholderne. Slikt avfall må leveres på nærmeste miljøstasjon.
- (6) Hvis det ikke er plass til avfallet i avfallsbeholderne, skal det oppbevares i husstanden til disse er tømt. Avfall skal ikke under noen omstendighet etterlates utenfor beholderne eller hensettes i fellesområder, selv ikke over korte tidsperioder (for eksempel utenfor leilighetsdør eller på garasjeplass).

side 1 av 4



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - ORDENSREGLER
SIST OPPDATERT: [DATO]

- (7) Reklame og annen uønsket post som mottas i postkassen skal ikke henlegges i fellesarealer, men fjernes av den som har mottatt dette eller kastes i avfallsdunker.

4. BRUK AV BOLIGEN OG EVENTUELLE TILKNYTTETE AREALER

- (1) Beboerne skal sørge for:
- a. at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet
 - b. at leilighetens ventilasjonssystem er i drift slik at kondensskader og muggdannelse i boligen unngås
 - c. å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet
 - d. straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon
 - e. at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer
 - f. at balkongen, trappeoppganger og andre fellesarealer ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, dette er av brannvern hensyn, estetikk og hensyn til øvrige beboere
 - g. at blomsterkasser og annet ikke skal henges på utsiden av rekkverk og vinduer
 - h. at det tas spesielt hensyn til naboer og naboers luftinntak for ventilasjon ved grilling eller røyking på balkong, som videre spesifisert i punkt 5 (7) og (9)
 - i. ristene (slukene) på takterrassene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar
 - j. å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet
 - k. å utføre skadebegrensende arbeid, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje
- (2) Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

5. FELLESAREALER

- (1) Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av heis og bygg i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.
- (2) Beboerne oppfordres til, i egen interesse, av hensyn til naboer og av hensyn til brannvern å verne om fellesarealene og medvirke til at det holdes pent og ryddig.
- (3) Sykler og lastesykler skal settes i sykkelstativene, i sykkelrommet eller i egen bod, og skal ikke parkeres slik at de er til hinder for andre beboere.
- (4) Sykler og lastesykler, barnevogner, dekk, sko, søppel, sportsutstyr og lignende må ikke henges i gangområder, trapper, avsatter eller i øvrige fellesområder, heller ikke på parkeringsplasser.
- (5) Gjenstander som plasseres i fellesarealene kan bli fjernet for eiers regning og risiko, det gjelder også gjenstander som henges på parkeringsplasser.
- (6) Utgangsdør og dører til bruksrom skal alltid være låst.
- (7) Grilling er tillatt, men kun med elektrisk- eller gassgrill. Bruk av engangsgill og fyrverkeri er ikke tillatt. Ved grilling på balkong må det tas spesielt hensyn til røyk og lukt mot naboer og naboers luftinntak.
- (8) Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - ORDENSREGLER

SIST OPPDATERT: [DATO]

- (9) Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. Ved røyking utendørs i fellesarealer eller på balkonger må vises spesielt hensyn til de nærmeste naboene og naboers luftinntak for ventilasjon.

- (10) Det må ikke kastes sigarettneiper eller snus fra balkongene eller i fellesarealene.

6. UTLEIE

- (1) Varsel om utleie skal sendes forretningsfører og styret med opplysninger om navn, telefonnummer og e-postadresse til leietaker.
- (2) Av varselet skal det fremgå at seksjonseier har gjennomgått sameiets vedtekter og ordensregler med leietaker og er innforstått med at han/hun må rette seg etter disse.
- (3) Sameier plikter å holde sameiets valgte plattform (pt. Vibbo) oppdatert om leietaker(e)s navn og kontaktinformasjon.

7. KJØRING OG PARKERING

- (1) Kjøring og parkering på gårdsplassen er ikke tillatt, med noen få unntak (for eksempel utrykningskjøretøy og vaktmester).
- (2) Beboere i Sigurd Hoels vei 116 kan søke styret om nøkkel til bom for flytting, i tilfeller der flyttebil ikke kommer inn i garasjen. Slik søknad må sendes senest 48 timer før tilgang er nødvendig, og kjøring og parkering i gårdsrommet skal begrenses til så korte tidsrom som mulig. Hastighet i gårdsrommet er maks 10 km/t.
- (3) All ferdsel i sameiets garasje skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.
- (4) Parkering av kjøretøy (bil, MC mv.) skal bare skje på oppmerkede plasser i garasjekjelleren.

8. DYREHOLD

- (1) Det er tillatt med dyr i sameiet, under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold:
- a. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.
 - b. Husdyr skal ikke oppholde seg eller luftes i sameiets garasjekjeller.
 - c. Eier er erstatningspliktig for enhver skade som sitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmen, skader på blomster, grøntanlegg mv.
 - d. Eier skal straks fjerne ekskrementer som sitt dyr måtte etterlate i fellesarealene, for eksempel på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
 - e. Eier er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
 - f. Eier erklærer seg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.
- (2) Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og plikter i sameiet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

9. POSTKASSER OG RINGEKLOKKETABLÅ

- (1) Hver enkelt seksjonseier plikter å sørge for at postkasse er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen.
- (2) Styret foretar endringer på ringeklokketablå etter opplysninger fra seksjonseier.



TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE - ORDENSREGLER
SIST OPPDATERT: [DATO]

10. ARBEIDER SOM KREVER AUTORISERT PERSONELL

- (1) Arbeider på bad, toalett, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, bør utføres av autoriserte firmaer på grunn av lekkasjefare.
- (2) Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask eller WC slik at avløpsrør tilstoppes.
- (3) Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

11. FEIL, SKADER ELLER MANGLER

Feil, skader og mangler som oppdages og som seksjonseier ikke har ansvar for, skal straks meldes til styret eller forretningsfører.

12. BRANNVERN

- (1) Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i brannforskriftene for bygget og ha eget godkjent brannslukningsapparat/slange, samt røykvarsler i orden til enhver tid.
- (2) Oppgangen, inngangspartiet og brannslusene er rømningsveier i tilfelle brann. Det er ikke tillatt å oppbevare eller hensette noe her som kan være til hinder ved en evakuering av bygget, det gjelder også sko.
- (3) Når brannalarmen går, skal leiligheten umiddelbart forlates. Den som utløser en falsk alarm, må umiddelbart melde fra om dette til Brannvesenet og styret. Ved utløst falsk alarm som medfører utrykning fra brannvesenet, vil sameiet viderefakturere for utrykningen.
- (4) Det er videre ikke tillatt å demontere røykvarsler helt eller delvis i den enkelte leilighet.
- (5) Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

13. ENDRING AV FELLESTEKNISKE INSTALLASJONER

- (1) Arbeider på, eller som medfører en endring av funksjon til fellestekniske anlegg så som sprinkleranlegg, vann, avløp, varmeanlegg, elektrisitet og brannvarslingsanlegg må utføres i samsvar med gjeldene regelverk og de forutsetninger som ligger til grunn for anlegget.
- (2) Det kreves styrets godkjenning for slike arbeider som berører fellesanlegg.

14. ENDRING AV ORDENSREGLENE

- (1) Ordensreglene kan endres av sameiets generalforsamling.
- (2) Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.
- (3) Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter.
- (4) Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

15. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

- (1) Eventuelle klager på nabo for brudd på ordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på denne måten løses enkelt.
- (2) Gjentatte og/eller grove overtredelser av ordensreglene rapporteres skriftlig til styret og kan føre til sanksjoner, herunder muntlige og skriftlige advarsler.
- (3) Dersom beboere ikke etterkommer advarsler om mislighold fra styret, kan en eier pålegges salg av sin seksjon, jf. eierseksjonsloven § 39.



Denne nyheten er publisert på Vibbo

Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 1. juni

Nyhet

Siste frist for henting av nøkler til boder og sykkelrom

Siste frist for å hente nøkkelbrikker til de nye låsene satt opp og utdelt til bodområder og sykkelrom i desember 2020 er **30. juni**. Etter denne dato vil uavhentede nøkler bli kastet, og man må betale fullpris for å evt. kjøpe nye nøkkelbrikker.

Nøkkelbrikker hentes hos Oslo Låsservice, Caspar Storms vei 16, åpningstid kl. 8 til 16 mandag til fredag.

Denne meldingen gjelder ikke for alle dere som allerede har hentet nøkkelbrikkene sine.



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

For å redusere risiko for ytterligere smitte av coronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på www.vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Selskapsnummer: 7918 **Selskapsnavn** Tiedemannsfabrikken Sameie

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har avgitt, eller vil avgi, digital stemme på www.vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

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

Konstituering

Valg av protokollvitner: Anna Karina Thorsnes Laskemoen

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

Fastsettelse av honorarer (kr. 240 000.-)

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

Ny leverandør bredbånd

Stemmer:	For Telia	<input type="checkbox"/>	For NextGenTel	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----------	--------------------------	----------------	--------------------------	-----	--------------------------

Revisjon av sameiets vedtekter

Stemmer:	For forslag 1	<input type="checkbox"/>	For forslag 2	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	---------------	--------------------------	---------------	--------------------------	-----	--------------------------

Revisjon av sameiets husordensregler

Stemmer:	For forslag 1	<input type="checkbox"/>	For forslag 2	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	---------------	--------------------------	---------------	--------------------------	-----	--------------------------

Reklamasjoner på fellesareal

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

Avregning av fjernvarme A-konto (sak innsendt av Manuel Franco Torres)

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

**Valg av tillitsvalgte**

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder	Arild Blomkvist		
	Styreleder	Tor Magnus Henrik Næsset		
	Styremedlem	Geir Vernan		
	Styremedlem	Mattis Laskemoen		
	Styremedlem	Arild Blomkvist		
	Styremedlem	Tor Magnus Henrik Næsset		

Skjemaet leveres i styrets postkasse i 1.et. på Sigurd Hoels vei 116 innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 20.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 364 111	5 342 547
Sum inntekter		5 364 111	5 342 547
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	273 840
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		76 345	76 345
Annen driftskostnad		5 245 249	4 300 036
Sum kostnader		5 595 434	4 650 221
Driftsresultat		-231 323	692 326
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 352	2 342
Sum finansinntekter		4 352	2 342
Annen rentekostnad			1 017
Sum finanskostnader			1 017
Netto finans		4 352	1 325
Ordinært resultat før skattekostnad		-226 971	693 651
Ordinært resultat etter skattekostnad		-226 971	693 651
Årsresultat		-226 971	693 651
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-226 971	693 651
Sum overføringer og disponeringer		-226 971	693 651



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	76 346
Sum varige driftsmidler		1	76 346
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		83 351	
Sum finansielle anleggsmidler		83 351	
Sum anleggsmidler		83 352	76 346
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		203 149	389 431
Sum fordringer		203 149	389 431
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 966 248	2 109 938
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 966 248	2 109 938
Sum omløpsmidler		2 169 397	2 499 369
SUM EIENDELER		2 252 749	2 575 715

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital		1 771 322	1 998 293
Sum opptjent egenkapital		1 771 322	1 998 293
 Sum egenkapital		 1 771 322	 1 998 293
 Sum langsiktig gjeld		 0	 0
 Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 625	385 692
Annen kortsiktig gjeld		415 802	191 730
Sum kortsiktig gjeld		481 427	577 422
 Sum gjeld		 481 427	 577 422
 SUM EGENKAPITAL OG GJELD		 2 252 749	 2 575 715



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 362366

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 821 611 962
TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 364 111	5 342 547
Sum inntekter		5 364 111	5 342 547
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	273 840
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		76 345	76 345
Annen driftskostnad		5 245 249	4 300 036
Sum kostnader		5 595 434	4 650 221
Driftsresultat		-231 323	692 326
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 352	2 342
Sum finansinntekter		4 352	2 342
Annen rentekostnad			1 017
Sum finanskostnader			1 017
Netto finans		4 352	1 325
Ordinært resultat før skattekostnad		-226 971	693 651
Ordinært resultat etter skattekostnad		-226 971	693 651
Årsresultat		-226 971	693 651
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-226 971	693 651
Sum overføringer og disponeringer		-226 971	693 651



Organisasjonsnr: 821 611 962
TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende

1 76 346

Sum varige driftsmidler

1 76 346

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

83 351

Sum finansielle

83 351

anleggsmidler

Sum anleggsmidler

83 352

76 346

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer

203 149

389 431

Sum fordringer

203 149

389 431

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

1 966 248

2 109 938

Sum bankinnskudd,

1 966 248

2 109 938

kontanter og lignende

Sum omløpsmidler

2 169 397

2 499 369

SUM EIENDELER

2 252 749

2 575 715

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

1 771 322

1 998 293

Sum opptjent egenkapital

1 771 322

1 998 293

Sum egenkapital

1 771 322

1 998 293

Sum langsiktig gjeld

0

0



Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	65 625	385 692
Annen kortsiktig gjeld	415 802	191 730
Sum kortsiktig gjeld	481 427	577 422
Sum gjeld	481 427	577 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 252 749	2 575 715



Organisasjonsnr: 821 611 962
TIEDEMANNFABRIKKEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

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

Samlet beløp - tilknyttet selskap	Årets	Fjorårets
-----------------------------------	-------	-----------

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets
--	-------	-----------

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets
--	-------	-----------

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets
--	-------	-----------

Pantstillelse	Beløp
---------------	-------

Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.
---------------------------	--------	-----------	------------------



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Tiedemannsfabriken Sameie

Konklusion

Vi har revidert årsregnskapet til Tiedemannsfabrikken Sameie.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisors underskrift og elektronisk signatur