



Årsmøte 2022

7863 Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie

Til seksjonseierne i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 29. mars 2022 kl. 18:00 i OBOS' lokaler på Hammersborg torg 1 i Oslo.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen rundt årets saker.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie
avholdes tirsdag 29. mars 2022 kl. 18:00 i OBOS' lokaler på Hammersborg torg 1

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 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Nytt låssystem. Forslag fra styret.
- B) Endring av husordensregler. Forslag fra styret.
- C) Endring av vedtekter. Forslag fra styret.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg bakerst.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 22.02.2022

Styret i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie

Cato Olsen /s/ Jim Ejaz Roos /s/ Einar Olav Sørå /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Verv

		Valgt
Styreleder	Cato Olsen	2021-2023
Styremedlem	Einar Olav Sørå	2021-2023
Styremedlem	Hege Ausland Eriksen Le Brun*	2021-2023
Styremedlem	Jim Ejaz Roos*	2021-2023

** På ekstraordinært årsmøte 01.12.2021 ble Hege erstattet av Jim på grunn av flytting*

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

Generelle opplysninger om Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie

Sameiet består av 251 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner hvorav den ene næringsseksjonen er garasjelegget.

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 820 721 802, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune. Adressen til sameiet er Sigurd Hoels vei 1–21 med gårdsnummer 129 og bruksnummer 100.

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

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet 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 PWC.

Styrets arbeid i styreperioden 2021-2022

Styret har avholdt syv styremøter, to regnskapsmøter og to ekstraordinære årsmøter, og behandlet 95 saker. I tillegg har vi hatt mange arbeidsmøter og befaringer med gamle og nye leverandører, samt gått tre HMS-runder.

Gjennom året har styret hatt jevnlig kontakt internt; ved fysiske møter, pr. telefon og e-poster. Ved oppfølging av sameiets avtaler har styret hatt jevnlig kontakt med de engasjerte firmaene for å følge med og holde seg orientert i prosessene.

I tillegg har vi gått til innkjøp av et flott juletre til bakgården, samt vært med å betale for det store juletreet på torget ved Joker.

Styret har jobbet med svært mange arbeidsoppgaver. Vi har jobbet for å sikre sameiets interesser og for det vi ser som gode og nyttige løsninger for beboerne. Vi er fornøyd med innsatsen og engasjementet vi har lagt ned og takker alle beboerne som har gitt tilbakemeldinger og gitt uttrykk for verdsettelse til styret i et krevende styreår.

E-post- og telefonhenvendelser

Styret har behandlet og besvart ca. 2 000 e-poster, inkludert e-postkorrespondanse mellom styremedlemmene. Styreleder mottar ca. 200-300 telefonsamtaler, i tillegg kommer telefonsamtaler mellom styremedlemmene.

Vår intensjon har vært å ha kontakt og dialog med beboerne, og vi har satt pris på tilbakemeldinger og spørsmål som vi har mottatt.

Gjennomgang av sameiets avtaler

Da ingenting var lagret fra før, så har det vært en utfordring å få oversikt over sameiets eksisterende avtaler med ulike leverandører. Mange av avtalene har siden blitt reforhandlet eller sagt opp.

Dette arbeidet har blant annet ført til:

- Ny vaktmester fra 1. oktober. Han heter Lars Gabrielsen og er behjelpelig med det meste.
- Ny bredbåndsleverandør fra 1. oktober. Det ekstraordinære årsmøtet valgte å si opp Telenors TV/bredbånd-løsning til fordel for HomeNets rene fiberløsning.
- Nytt vaskefirma fra 1. desember. Det heter 2Clean og er hos oss hver uke.
- Ny matte-leverandør fra 1. september. Da Oslo Tekstilservice ga oss tilbud på langt bedre matter til nesten halv pris, var det jo bare å si ja!
- Gartner. Sameiet har nå sin egen gartner. Han heter Bendik og startet med opprydning på sensommeren. Resultatene tar tid, men det blir uansett bedre enn det har vært. At Vestre parkdrag også er ferdig, gjør sitt til et mer grønt og blomstrete nabolag.
- Kameraovervåkning og vakthold. Fra januar 2022 vil Avarn Security (NOKAS) gå vaktrunder hver kveld/natt. I tillegg vil samme firma kameraovervåke garasje, boder og inngangspartier. Kameraene blir montert fortløpende og bør være klare før påske.
- Kvartalsvis avregning av fjernvarme og varmtvannsforbruk. Vår gamle avtale med Techem ble kun avregnet én gang pr. år, men fra 1.1.2022 vil dette i stedet bli avregnet kvartalsvis – og på sikt månedlig. Techem lanserer også en beboer-app som gjør at man

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie

selv aktivt kan følge med på sitt eget forbruk. A-konto-beløpet man betaler via felleskostnadene vil derfor kunne endres fire ganger i året, for å forhindre store ekstrabetalinger på grunn av for lav a-konto-innbetaling.

- Parkeringsvakt. Styret har inngått avtale med P-service AS om parkeringskontroll i bakgården. Man kan fremdeles stå inntil 20 minutter for av/på-lesing, men parkering er generelt forbudt. Vi har ingen gjesteparkering.

Andre prosjekter har vært:

- Flere henvendelser om dårlig avtrekk og inneklime gjorde at vi engasjerte OBOS Prosjekt AS til å gjøre målinger i et utvalg leiligheter. Dette førte til at ventilasjonsleverandøren GK også kom for å gjøre egne målinger. Konklusjonen ble dessverre at målingene holder seg innenfor de verdiene som tillates. OBOS Prosjekt AS mener at vi kan ha en sak mot Skanska, men det innebærer potensielt store kostnader til advokater – uten å være sikker på å vinne frem.
- Solskjerming er også et tema som mange er opptatt av. Spesielt dem som ikke har forhåndsmonterte screens. Skanskas standpunkt har hele tiden vært at fasaden ikke er dimensjonert for screens eller markiser der det ikke allerede er montert. Her har både OBOS Prosjekt AS og leverandører uttalt seg, og vi ser fremdeles på mulige løsninger.
- Vi jobber med flere aktører for å få en mer fremtidsrettet og oversiktlig lading av el-biler i garasjen, samt tilby lading på plasser som ikke har dette i dag. Dette prosjektet er forhåpentligvis klart før sommeren. Mer informasjon på Vibbo når vi vet mer.
- Oversiktsskilt og husnummer. Det har vært et problem å finne frem i bakgården, så fantastiske Dora i nr. 11 har tegnet et flott oversiktsskilt som henger på veggen ved bommen. Ekstra husnummer på hus 9 og 11 vil være på plass i løpet av våren.
- Vinduet på søppelrommet ble dessverre utsatt for hærverk, og nytt er bestilt. Det beregnes å være innsatt før påske.
- Opprydding i sykkelrom. I høst hadde vi en opprydding i sykkelrommet, og 35 sykler ble donert til et gjenbruksfirma.
- Avfallscontainere ble satt ut til årets våropprydding, og de fyltes kjapt opp.
- Utredning av nytt låssystem. Skanska monterte samme lås på alle fellesdører i alle bygg. Vi ønsker å begrense tilgangen, slik at risikoen for uvedkommende senkes. Se egen sak i innkallingen.
- Tak over sykkelparkering i bakgården. Det er ytret ønske om å få tak over sykkelparkeringene i bakgården. Vi jobber med løsninger.

Hærverk og innbrudd

Det har den siste tiden vært mange tilfeller av hærverk og innbrudd i boder og postkasser. Forhåpentligvis vil de nye kameraene avskrekke dette fremover, men det er alltid viktig å ikke slippe inn folk du ikke vet hvem er.

Bråk på takterrassene

Brukerne av takterrassene må bli flinkere til å ha kontroll på gjestene sine. Uansett anledning skal det alltid være rolig fra kl. 23. Forrige sesong var det snarere regelen enn unntaket at det var fest til langt på natt på fine kvelder. Belysning, veggkontakter, rekkverk, bord og benker ble

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie

flere ganger utsatt for hærverk, og tagging forekommer nå ganske ofte. At sneiper, snus, glass, flasker og annet kastes over kanten er helt uakseptabelt. Det samme gjelder selvfølgelig urinering. Fyll og hærverk koster sameiet minst 300 000 kr pr. år!

Orden i søppelrommet

Det blir fort fullt i containerne på søppelrommet. Mange setter fra seg søppel utenfor døra, eller rett innenfor inngangen til søppelrommet. Flere velger å ikke brette papp, og dermed tar det veldig mye plass. Det er dessverre vaktmester som må rydde etter disse – til økt kostnad for sameiet.

Spesielt ved flytting er det mange som setter fra seg ting de ikke vil ta med videre - på de merkeligste steder. Dette må også vaktmesteren ordne opp i.

Veggedyr og skjeggkre

Det har vært flere forekomster av veggedyr i nr. 3, 5 og 9. Skjeggkre forekommer i samtlige oppganger, men dette ser ut til å ha lite omfang. Skadedyr behandles fortløpende av Nokas Skadedyrkontroll. Meld fra til styret om du oppdager noe i din leilighet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen 8 062 014 kr.

Dette er 380 014 kr høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak regulering av felleskostnader fra 1. juli, da dette ikke var hensyntatt i budsjett. Sameiet har endret innholdet i de kollektive tjenester i perioden, og fra 1. oktober stanset innkreving til TV og ble erstattet av et bredere internetttilbud. Inntekter fra ladepunkt lå ikke i budsjett.

For andre inntekter, se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen 7 281 407 kr.

Dette er ca. 157 000 kr høyere enn budsjettert. Det er ulike avvik vi ønsker å kommentere:

- Årsmøtet vedtok et lavere styrehonorar enn hva styret ba om i budsjett.
- Noe høyere kostnader til drift og vedlikehold enn forventet, hovedsakelig grunnet serviceavtaler på dører og låser.
- Høyere vann- og avløpsavgift enn forventet. Her var det fra året før et etterslep fra etableringen som gjorde budsjettering utfordrende.
- Endring av TV / internettavtale.

Resultat

Årets resultat på 783 691 kr kommer frem i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var 2 702 003 kr og holder et tilfredsstillende nivå for et sameie av en slik størrelse.

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

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Utover uvanlig høye og uforutsigbare energikostnader, er styret ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

Styret har budsjettert med ordinært vedlikehold av bygningsmassen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en solid økning av energikostnader sammenlignet med 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. 29 500 kr. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie.

Lån

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 75 kr i økning av felleskostnader pr. p-plass fra 01.01.22.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 for årsregnskapet 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 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>.

Oslo, 01. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 924 418	7 226 724	7 682 000	8 093 000
Ladepunkt		127 643	79 110	0	100 000
Andre inntekter	3	9 953	24 939	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 062 014	7 330 773	7 682 000	8 193 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 814	-25 654	-49 000	-49 500
Styrehonorar	5	-254 000	-254 000	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-8 920	-7 844	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-304 388	-297 128	-306 000	-312 000
Konsulenthonorar	7	-95 854	-49 979	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 269 320	-1 254 224	-1 100 000	-1 220 000
Forsikringer		-444 418	-401 910	-430 000	-474 000
Kommunale avgifter	9	-1 918 707	-3 108 948	-1 899 000	-1 976 000
Energi/fyring	10	-964 070	-1 041 387	-730 000	-1 050 000
TV-anlegg/bredbånd		-973 849	-1 101 371	-1 120 000	-599 000
Andre driftskostnader	11	-1 012 068	-1 064 114	-1 100 000	-1 070 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 281 407	-8 606 557	-7 124 000	-7 140 500
DRIFTSRESULTAT		780 607	-1 275 784	558 000	1 052 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 084	12 617	0	0
Finanskostnader		0	-407	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 084	12 210	0	0
ÅRSRESULTAT		783 691	-1 263 574	558 000	1 052 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 263 574		
Til opptjent egenkapital		783 691	0		

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		454	9 631
Kundefordringer		0	1
Forskuddsbetalte kostnader		5 816	291 260
Energiavregning	13	1 379 753	0
Driftskonto OBOS-banken		808 454	1 092 609
Sparekonto OBOS-banken		1 402 585	1 214 499
SUM OMLØPSMIDLER		3 597 062	2 607 999
<hr/>			
SUM EIENDELER		3 597 062	2 607 999
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 702 002	1 918 311
SUM EGENKAPITAL		2 702 002	1 918 311
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		94 136	116 606
Leverandørgjeld		794 847	153 070
Energiavregning	13	0	214 906
Annen kortsiktig gjeld	14	6 077	205 107
SUM KORTSIKTIG GJELD		895 059	689 688
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 597 062	2 607 999
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2022

Styret i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet Sameie

Cato Olsen /s/

Jim Ejaz Roos /s/

Einar Olav Sørå /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskaps-skikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	6 476 267
TV	611 185
Bredbånd	368 970
Garasje	340 200
Felleskostnader næring	127 796
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 924 418

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	502
Garasjeportåpnere	6 400
Utrykning brannalarm	3 051
SUM ANDRE INNTEKTER	9 953

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift -35 814

SUM PERSONALKOSTNADER -35 814

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på 254 000 kr.

I tillegg har styret fått dekket julebord for 7 000 kr, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til 8 920 kr.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS -58 217

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -37 636

SUM KONSULENTHONORAR -95 854

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -357 974

Drift/vedlikehold elektro -8 539

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -38 175

Drift/vedlikehold fellesanlegg -22 500

Drift/vedlikehold heisanlegg -180 374

Drift/vedlikehold brannsikring -363 905

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -147 086

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -115 196

Drift/vedlikehold søppelanlegg -9 570

Egenandel forsikring -26 001

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 269 320

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -1 140 954

Renovasjonsavgift -777 753

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 918 707

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-745 013
Fjernvarme	-219 057
SUM ENERGI / FYRING	-964 070

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-24 019
Verktøy og redskaper	-688
Driftsmateriell	-2 459
Lyspærer og sikringer	-6 143
Vaktmestertjenester	-343 704
Renhold ved firmaer	-515 392
Snørydding	-84 558
Andre fremmede tjenester	-1 745
Kopieringsmaterieill	-307
Trykksaker	-3 269
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 000
Andre kontorkostnader	-41
Porto	-11 989
Bankgebyr	-3 559
Velferdskostnader	-7 198
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 012 068

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 585
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	499
SUM FINANSINTEKTER	3 084

NOTE: 13

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 189 668
SUM INNETEKTER	-1 189 668

KOSTNADER

Techem	139 137
Fjernvarme	2 430 284
SUM KOSTNADER	2 569 421

SUM ENERGIAVREGNING	1 379 753
----------------------------	------------------

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter den enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-4 270
OBOS Prosjekt AS	-1 807
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 077

RESULTATREGNSKAP 2021 - FORDELTE PÅ AVDELING

	Bolig	Næring	Garasje	Sum
Driftsinntekter:				
Innkrevde felleskostnader	7 456 422	127 796	340 200	7 924 418
Ladepunkt	0	0	127 643	127 643
Andre inntekter	3 553	0	6 400	9 953
Sum driftsinntekter	7 459 975	127 796	474 243	8 062 014
Driftskostnader:				
Personalkostnader	-34 020	-1 794	0	-35 814
Styrehonorar	-241 275	-12 725	0	-254 000
Revisjonshonorar	-8 473	-447	0	-8 920
Forretningsførerhonorar	-289 135	-15 253	0	-304 388
Konsulenthonorar	-89 878	-4 688	-1 288	-95 854
Drift og vedlikehold	-1 091 206	-40 817	-137 297	-1 269 320
Forsikringer	-376 422	-13 332	-54 663	-444 417
Kommunale avgifter	-1 918 707	0	0	-1 918 707
Strøm	-370 198	0	-374 815	-745 013
Ufordelt fjernvarme	-208 083	-10 975	0	-219 058
TV og fiber	-973 849	0	0	-973 849
Andre driftskostnader	-969 852	-7 746	-34 471	-1 012 069
Sum driftskostnader	-6 571 097	-107 778	-602 533	-7 281 409
Driftsresultat	888 879	20 018	-128 290	780 607
Finansinntekter/kostnader				
Finansinntekter	3 084	0	0	3 084
Resultat finansinntekter/kostnader	3 084	0	0	3 084
RESULTAT	891 963	20 018	-128 290	783 691

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Nytt låssystem. Forslag fra styret.



Skanska har levert samme systemnøkkel til samtlige fellesdører i sameiets fem bygg. Det betyr at alle med nøkkel kan komme inn i alle oppganger og bodområder. Styret ønsker å begrense adgangen til kun det den enkelte trenger tilgang til – som garasje, sykkelbod, ens eget bodområde samt takterrasser.

Dette gjøres enklest ved å få en heldigital løsning der bruk av fysisk nøkkel forsvinner. I stedet bruker man chip og/eller mobil-app. Man vil fremdeles bruke nåværende fysiske nøkkel til egen leilighet og postkasse.

Styret har kikket på forskjellige løsninger og funnet at Salto Systems leverer en fremtidsrettet, sikker og brukervennlig løsning. De samarbeider med OBOS-nøkkelen (Unloc), som leverer en mobil-app der man kan åpne døren via mobilen – uavhengig av hvor man er.

Systemene kan utvides til å gjelde leilighetsdører også, slik at all adgangskontroll blir heldigital.

Systemene monteres og driftes av R. Bergersen AS – en av Oslos mest anerkjente aktører innenfor adgangskontroll og låsesystemer.

Installasjonskostnaden for sameiets 11 ytterdører og 40 fellesdører vil bli ca. 800.000 kr. Kostnaden dekkes via kontantinnskudd fra alle seksjonseiere, og vil fordeles likt på alle 251 leiligheter. Beløpet tilsvarer drøyt 3.000 kr pr. leilighet og vil faktureres hver enkelt i løpet av våren.

Om man mister sin chip – eller ønsker en ekstra – så vil man kunne hente denne selv hos R. Bergersen i Sinsenveien 4 på Rosenhoff, etter først å ha bestilt via styret. Den vil koste rundt 300 kr pr. stk. Alle seksjoner vil få 3 chipnøkler, og man kan selv bestille flere om man ønsker det.



En representant fra R. Bergersen AS vil være til stede på årsmøtet for å presentere løsningen, samt svare på eventuelle spørsmål.

B) Endring av husordensregler. Forslag fra styret.

Styret foreslår en fullstendig omskrivning og forkortning av ordensreglene. Se vedlagte forslag til endring av husordensregler.

C) Endring av vedtekter. Forslag fra styret.

Mange endringer i eierseksjonsloven har gjort at våre opprinnelige vedtekter er noe utdatert. Styret og OBOS har derfor gjort et større arbeid i å omskrive stort sett alle punkter i vedtektene. Dette for å ha vedtekter som samsvarer med nye lover og regler, og også for å tydeliggjøre de forskjellige punktene. Se vedlagte forslag til nye vedtekter.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av valgkomité for 1 år

Vi vil gjerne få satt sammen en valgkomité til neste års valg. Meld gjerne din interesse på e-post eller på årsmøtet.

Annen informasjon om sameiet

Styret

Henvendelser til styret gjøres på **Vibbo** eller til utsiktskvartalet@styreverrommet.no

Telefonnummer til styreleder står oppgitt på oppslagstavlen i inngangspartiet.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vår vaktmester heter **Lars Gabrielsen**. Han kan hjelpe til med mye, og kontaktes på telefon **909 87 525** eller e-post lgabrielsen@hotmail.com

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier regne med å selv måtte betale for utførte tjenester.

Parkering

Seksjon 254 utgjør Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie med 162 parkeringsplasser. Garasjesameiet har egne vedtekter, og ansvaret for driften ligger hos styret i bolig-sameiet. Parkeringsplassene kan kun overdras eller leies ut internt i sameiet eller til ansatte ved Nabolagshuset Petersborg.

Avregning ladestasjoner for EL-bil

Vi har en tilrettelagt ladeløsningene slik at de som bruker ladestasjonene betaler for strømmen de bruker, samt et lite påslag som dekker kostnadene til vedlikehold og drift/administrasjon av ladeanlegget. På denne måten unngår vi at ingen andre beboere enn de som bruker ladestasjonene betaler for strøm og drift av ladestasjonene. Forbruk avregnes i september hvert år, og prisen ble i perioden september 2020 til august 2021 satt til 1,00 kr pr. kWh. Prisen kan endre seg over tid.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles hos forretningsfører. E-post med nøkkelnummer sendes til oef@obos.no Kun eier kan bestille nøkler.

Bestilling av skilt til postkassene gjøres av den enkelte eier, men skal følge sameiets mal. Det er eiers ansvar å sørge for endringer på postkasseskiltet. **Lapper er ikke tillatt**. Skiltet skal være inngravert med **SNR** (seksjonsnummer) og **navn på alle** som bor i seksjonen. Skiltet skal ha målene **96mm x 59mm x 0,8mm**, og kan bestilles der skilt bestilles – for eksempel skiltmax.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i **Tryg Forsikring** med polisenummer **6623428**. 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 og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

Boligselskapet har avtale med **Techem Norge AS** om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varme og vannforbruk i den enkelte boenhet.

OBOS og **Techem Norge AS** har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer å-konto på vegne av **Techem Norge AS** sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. Avregningen skjer fra og med 01.01.2022 kvartalsvis og oppgjøret foretas over felleskostnadene. Å-konto-beløpet kan derfor endre seg inntil fire ganger pr. år.

Energimerking

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

Fiber/bredbånd

HomeNet er sameiets leverandør av bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe **HomeNet** på telefon **38990100** eller besøke deres nettside **homenet.no**. Beboer kan fritt velge eventuell TV-leverandør selv.

Ordensregler for Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie

vedtatt på ordinært årsmøte 29. mars 2022

Ordensreglene er en del av vedtektene. Beboerne er ansvarlig for at disse oppfylles; jmfør eierseksjonslovens § 28. Ved utleie plikter seksjonseier å inkludere disse ordensreglene i kontrakten.

1. Fellesområder som bakgård, inngangspartier, trappeoppganger, kott, garasje og korridorer skal ikke opptas med gjenstander som tilhører beboerne. Balkonger skal ikke benyttes som lagringsplass. Vaktmester vil fjerne hensatte gjenstander for eiers regning. Beboerne plikter å påse at dører, vinduer og balkonger holdes rene og representative. Barnevogner og sykler skal kun parkeres på oppmerkede steder.
2. Avfall skal kildesorteres og legges i respektive avfallsbeholder. Avfall som ikke er papir eller restavfall må bringes til nærmeste miljøstasjon.
3. Ingen beboer skal være til sjenanse for andre beboere uansett tid på døgnet. I tidsrommet 23-08 mandag til lørdag samt hele søndag og andre helligdager, skal det alltid være stille.
 - a. Skal det avholdes fest eller lignende må andre beboere meddeles via oppslag i inngangspartiet eller på Vibbo. Det skal uansett være stille etter kl. 23.
 - b. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper og sengeklær osv. må ikke foretas ut av vinduer eller fra balkongrekkverk. Blomsterkasser o.l. skal aldri henge på utsiden av balkongrekkverket.
 - c. Grilling med kullgrill er ikke tillatt.
 - d. Det er ikke tillatt å luften ut fra leiligheten til fellesgang.
 - e. Ved oppussing av leilighet må arbeidet kun utføres på hverdager mellom kl. 08-19 samt kl. 09-15 på lørdager. Banking, bruk av drillbor og lignende skal også avpasses til ovennevnte tidspunkt.
 - f. Foreldre har ansvar for tilsyn med egne barn. Lek på fellesarealer inne skal ikke forekomme.
 - g. Brukere av takterrassen må vise hensyn til alle naboer. Den skal forlates ren og ryddig.
4. Postkasseskilt er obligatorisk, og skal følge mal på Vibbo. Lapper er ikke tillatt.
5. Ved skade på sameiets eiendom vil den ansvarlige måtte dekke alle kostnader. Hvis beboer oppdager skader, feil eller mangler i leiligheten man bebor, plikter man straks å underrette rette ansvarshavende (styret, eier av leiligheten, vaktmester eller forsikringsselskap).
6. Beboere kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Lufting av husdyr i bakgården er ikke tillatt. Det må ikke legges ut mat til fugler og dyr.
7. Å ta hull i fasaden på noen som helst måte er ikke tillatt.
8. Felles inngangsdører skal være låst hele døgnet.
9. Røykvarslere og sprinklere må ikke tildekkes eller demonteres.
10. Røyking, bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt på alle fellesområder innendørs.
11. Bruk av enhver form for fyrverkeri er forbudt på borettslagets eiendom.
12. Ervervsmessig sang- og musikkundervisning er ikke tillatt.

Husordensreglene trer i kraft fra det tidspunktet de er gjort kjent for seksjonseierne. Klager på brudd på ordensreglene rettes til styret. Vesentlig mislighold av ordensreglene vil bli påtalt og vil føre til tvangssalg eller utkastelse; jmfør eierseksjonslovens § 38 og 39.

Opplever du som beboer støy, uønsket adferd eller observerer uvedkommende, så skal du varsle Bomiljøvakten på telefon 22175666.

VEDTEKTER for Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie

Organisasjonsnummer: 820 721 802

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 29. mars 2022 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65, og erstatter opprinnelige vedtekter fra stiftelsen.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.02.2018.

1-2 Hva sameiet omfatter

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 129, bnr. 100 i Oslo kommune.

Sameiet består av:

Seksjonsnummer	Formål	Bruk
1	Næringsseksjon	Handel/kontor/servering
2–252	Boligseksjoner	Bolig
253	Næringsseksjon	Barnehage
254	Næringsseksjon	Parkering

Boligseksjonene er heretter i fellesskap omtalt som «bolig» og næringsseksjon 1 og 253 i fellesskap som «næring». Næringsseksjon 253 er også omtalt som «barnehagen» og næringsseksjon 254 som «parkering».

Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt én eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter uteareal (terrasser på bakkeplan og terrasse på tak). For leiligheter med balkonger, inngår balkonger i bruksenheterne. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse).

Næringsseksjonenes tilleggsdeler omfatter egne tekniske rom i kjeller. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører derfor blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, sportsboder, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheternes sikringskap, er også fellesanlegg.

Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov. Tekniske installasjoner som kun betjener næringsseksjoner tilhører de respektive næringsseksjoner alene, også om installasjonene er plassert i fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

1. Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.
2. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelens BRA.

2 Rettslig disposisjonsrett

2-1 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.
2. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
3. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
4. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i tredje ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
5. 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

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.
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. Sameiet er et kombinasjonsbygg. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Seksjonenes formål (bolig eller næring) fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Endring av

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie

bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd. Endret bruk forutsetter også at nødvendig godkjenning etter plan- og bygningsloven er innhentet.

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, nyplanting 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.
8. Årsmøtet har vedtatt kameraovervåking av sameiets fellesareal. Styret har ansvar for at kameraovervåkingen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

3-2 Særregler om fellesarealet

Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for henholdsvis bolig- og næring.

1. Boligseksjonenes særrett:

Eierne/brukerne av boligseksjonene skal alene ha rett til å bruke:

- innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser, bodarealer og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligene. Næringsseksjonene har dog rett til adkomst til sine tilleggsdeler i form av tekniske rom og øvrige tekniske installasjoner via disse arealene.
- Felles takterrasser
- Avfallsrom i Sigurd Hoels vei 15

2. Næringsseksjon 1 sin særrett:

Næringsseksjon 1 skal alene ha rett til å bruke:

- fasade og inngangsparti som utelukkende er beregnet for seksjonen.

3. Næringsseksjon 253 (barnehagen) sin særrett:

Næringsseksjon 253 skal alene ha rett til å bruke:

- fasade og inngangsparti som utelukkende er beregnet for seksjonen.
- Utvendig lekeareal innenfor barnehagens alminnelige åpningstid.

Utenfor alminnelig åpningstid skal lekearealet være tilgjengelig for bruk for alle eiere og beboere i boligseksjonene.

4. Næringsseksjon 1 og 253 sin særrett

Næringsseksjonene, snr. 1 og snr. 253, skal alene ha rett til å bruke avfallsrom som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene. Avfallsrommet er plassert ved Sigurd Hoels vei 3.

3-3 Fasader

Næring skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon, ha rett til å sette opp lekeapparater eller andre innretninger til virksomhetens bruk på utearealene og faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade i 1. etasje, innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal tas hånd om og bekostes av næringsseksjonen.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur og skal godkjennes av sameiets styre. Styret må ha saklig grunn til å kunne nekte godkjenning. Vinduer i næringsseksjonene skal utformes slik at de harmonerer med byggets fasade.

Øvrige tiltak og endringer vedrørende fasaden som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene, er gjenstand for styrets godkjenning med mindre tiltaket faller inn under punkt 10-8-2. Styret kan ikke avslå søknad om tiltak som nevnt, med mindre det foreligger saklig grunn.

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser eller lignende på utsiden av rekkverket på balkongene.

4 Garasjeanlegg

For næringsseksjon nr. 254, Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie, gjelder egne vedtekter. Styret i Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 254, med mindre Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie velger sitt eget styre.

Parkeringsplasser kan kun overdras eller leies ut slik det fremgår av vedtektene for Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie.

Sameiet er kjent med at dersom en seksjonseier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge seksjonseiere å stille sin plass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med funksjonshemming disponerer en annen parkeringsplass og

bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

5 Boder

Sameiets boder er seksjonert som fellesareal. Styret har oversikt over hvilken bod som tilhører hvilken seksjon.

6 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

6-1 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. Næringsseksjoner skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for disse, uavhengig av plassering i bygget.
2. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
 - Inventar
 - utstyr, som toalett, badekar og vasker
 - apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - skap, benker, innvendige dører med karmen
 - listverk, skillevegger, tapet
 - gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - vegg-, gulv- og himlingsplater
 - rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - 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.

Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet sameie

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. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor av disse, plikter seksjonseieren å sørge for umiddelbare tiltak for å bekjempe spredning. Styret skal informere berørte naboer om eventuelle skadedyrsaker.
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.

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

1. Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter som gjelder eiendommen.
2. 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 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
3. 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. Dette innebærer også rekkverk og skillevegger på veranda/terrasse.
4. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
5. 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.
6. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
7. Hekker som avgrenser tilleggsdel for seksjonene på bakkenivå, klippes i toppen og på yttersiden av sameiets representant. Sidene av hekk mot tilleggsarealet klippes av den enkelte seksjonseier.

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 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.
3. Kostnader til bredbånd fordeles med lik del på hver boligseksjon. Næringsseksjonene tegner egne abonnement og dekker selv kostnadene for dette.
4. Kostnader til generelt fasadevedlikehold er en ordinær felleskostnad som fordeles etter sameiebrøk, dog slik at rene fasadetiltak for næringsseksjonene belastes disse og rene fasadetiltak for boligene belastes boligseksjonene.
5. Boligseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk jmfør punkt 3-2, herunder boliginnganger, ganger/korridorer og fellesrom i boligdel, boder, heiser og trappeløp. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode. Boligseksjonene betaler for sin egen avfallsfjerning. Utgiftene nevnt i dette avsnitt fordeles forholdsmessig mellom boligseksjonene i henhold til sameiebrøk.
6. Næringsseksjonen betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener næringsseksjonens bruk jmfør punkt 3-2, herunder fasade og inngangsparti, inne/uteareal som kun benyttes til varelevering. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer næringsseksjonen til gode. Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal) betales den forhøyede premien av næringsseksjonen.
7. Næringsseksjon snr. 1 og snr. 253 disponerer i fellesskap eget avfallsrom jfr. punkt 3-2-4. Næringsseksjonen og barnehageseksjonen tar hånd om og betaler alene gebyrer og kostnader i henhold til deres bruk. Dersom den enkelte næringsseksjons virksomhet genererer avfall av en slik art eller mengde at dette ikke kan håndteres gjennom næringens avsatte avfallsrom påligger det den aktuelle næringsseksjon å besørge og bekoste egen ekstra avfallshåndtering. Avfallshenting, tilgjengelighet og andre praktiske forhold må samordnes mellom de to seksjonseiere.
8. Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet garasjesameie dekker alene alle kostnader som knytter seg til drift og vedlikehold av garasjeseksjonen. Det samme gjelder de deler av fellesareal som kun tjener brukerne av garasjeseksjonen, herunder kjøreareal og port inn til garasjen.
9. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
10. Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større

andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av årsmøtet med 2/3 flertall.

11. Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

7-2 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. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

7-3 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.

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

8 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

8-1 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

8-2 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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

8-3 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.

9 Styret og dets vedtak

9-1 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 to varamedlemmer.
2. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. 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 vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer selv 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.

9-2 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.
4. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

9-3 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.

9-4 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.

9-5 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.

9-6 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. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

10 Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

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

10-2 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.

10-3 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 10-2-1.

10-4 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:

- a. behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - c. velge styremedlemmer
 - d. behandle vederlag til styret
3. Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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.

10-5 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.

10-6 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.

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

1. I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, næringsseksjon 1 har én stemme og næringsseksjon 253 har 12 stemmer (omregnet i henhold til gjennomsnittlig eierbrøk per boligseksjon), og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon 254 (parkering) har ikke stemmerett.
2. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.
3. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10-8 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a
 - g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
 - h. overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - i. 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.

10-9 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.

10-10 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 seksjonseierne.

10-11 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.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

11 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

11-1 Forretningsfører

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

11-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

11-3 Forsikring

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

12 Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre ordensregler for eiendommen.

13 Diverse opplysninger

13-1 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 eierseksjonsloven.
- k. reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l. sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

13-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

13-3 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.

13-4 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.