

Vedtekter for sameiet Tidemandsgate 2 (org.nr.9799699163)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. De er senere endret flere ganger – sist 10. mai 2022.

§1 Sameiets navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tidemandsgate 2, og det ble opprettet ved tinglysning 5. september 1979 av Oslo kommunes seksjoneringsvedtak.

Sameiet er et kombinert bolig- og næringssameie som består av 36 boligseksjoner og en næringsseksjon knyttet til eiendommen gnr. 212 bnr. 85 i Oslo Kommune. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Den enkelte bruksenhet i Sameiet Tidemandsgate 2 omfatter en hoveddel og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygning med egen inngang. Tilleggsdelene består av en nummerert:

Biloppstillingsplass i felles garasjekjeller
Bod
Kjølebod

Tilleggsdelene i bruksenheten kan bare overdras sammen med hoveddelen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene er fellesarealer.

§2 Formål

Sameiets formål er å

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av interesse for seksjonseierne

§3 Seksjonene

Hver seksjonseier har overtatt sin seksjon/bruksenhet i henhold til Lov om Eierseksjoner. Seksjonene er angitt ved et seksjonsnummer. For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk for de forskjellige leilighetstypene:

| Leilighetstype: | Sameierbrøk |
|-----------------|-------------|
| A,B,C og D | 308/10024 |
| E og F | 122/10024 |
| G og H | 430/10024 |
| Tannlegekontor | 308/10024 |

Sameierbrøken angir den enkelte seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

En bruksenhet kan omfatte inntil to leilighetstyper med tilhørende sameiebrøker.

Den enkelte seksjonseier har med de begrensninger som følger av disse vedtekter og lovgivningen full og eksklusiv rettslig rådighet over sin bruksenhet.

Inngangen til bygget, garasjen samt fasaden mot hagen er kameraovervåket iht. godkjenning fra Datatilsynet.

Seksjonseierne har felles bruksrett til sameiets fellesarealer slik som trapper, ganger, sykkelboder, tomteanlegg og grøntanlegg m.v. I sameiets 7. etg. finnes takterrasser som etter seksjonsbegjæringen er fellesareal, men som er til eksklusiv bruk kun for den seksjonseier som har sikret adkomst gjennom sin seksjon. Denne eksklusive bruken til nevnte takterrasser for de to seksjonene i 7 etasje bortfaller senest 1. januar 2049, jfr.-Eierseksjonslovens § 25 siste ledd. Sameiet skal ha tilgang til alle fellesarealer for inspeksjon og vedlikehold av installasjoner.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Overdragelse eller leie av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Med unntak for næringsseksjonen blir overdragelse til juridisk person ikke godkjent med mindre noe annet følger av lovgivningen. Melding om overdragelse eller leieforhold samt informasjon om ny seksjonseier eller leietakers navn og adresse skal innleveres skriftlig til styret for behandling før innflytting kan finne sted. Dersom ikke styret har svart på henvendelsen innen 20 dager etter at meldingen kom frem skal søknaden regnes som godkjent.

Styret skal normalt ikke godkjenne kortvarige leieforhold av bruksenhet eller del av bruksenhet. Med kortvarig menes kortere enn en måned

En seksjonseier kan bare gjennomføre midlertidige tiltak på fellesarealene når styret forhåndssamtykker – herunder bytte av biloppstillingsplass – som er nødvendig på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke til slik bytte av biloppstillingsplass dersom det foreligger en saklig grunn.

§4 Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter med husordensregler, og vedtak fattet av årsmøtet og styret samt den til enhver tid gjeldende lovgivning.

Bruksretten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål. Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig skade eller ulempe for andre. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruken som er avtalt eller forutsatt.

Til sikkerhet for den enkelte seksjonseiers riktige oppfyllelse av sameieavtalen har sameiet etter loven panterett for 2 –to - G (folketrygdens grunnbeløp) pr. seksjon i samsvar med § 31 i Eierseksjonsloven.

Ved overdragelse av seksjoner blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.

Uten forhåndssamtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre byggets fasader eller foreta utvendige installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting til annen type vindusglass, sette opp parabolantenne, innglasse terrasser/balkonger eller lignende. I de tilfeller hvor sakene er søknadspliktige skal de forelegges styret/alternativt årsmøtet før innsendelse til Plan og – bygningsetaten og styrets/alternativt årsmøtets uttalelse skal følge saken.

Innvendige endringer i bruksenheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner er alltid søknadspliktige, og skal forelegges styret før søknad sendes til myndighetene og styrets uttalelse skal følge saken

§ 5 Årsmøte

Ordinært seksjonseiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av juni måned i samsvar med Eierseksjonslovens § 41. Styret innkaller skriftlig til seksjonseiermøte med minst 8 – åtte – og høyst 20 –tyve- dagers varsel. Innkallingen sendes seksjonseierne under deres adresse i sameiet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden. Styrets årsberetning og revidert regnskap samt forslag som skal behandles på møtet skal sendes ut sammen med innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet, eller innen den frist styret bestemmer.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 del av stemmene i sameiet skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte innkalles som til ordinært årsmøte, men med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Stemmene i sameiet regnes etter antall seksjoner slik at hver seksjon gir en stemme. Foruten seksjonseieren selv har husstandsmedlemmer møte- og talerett.

Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig, dog slik at hver fullmektig bare kan stemme for to fullmakter. Fullmektigen må være myndig og legge frem skriftlig, datert fullmakt. Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 6 Saksbehandlingen i årsmøte

Årsmøte kan bare treffe vedtak i saker som er særskilt angitt i innkallingen. På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Årsregnskap og eventuelt fastsette styrets godtgjørelse.
3. Budsjett
4. Fastsettelse av seksjonseiers betalingsplikt.
5. Valg av styremedlemmer og valgkomite
6. Andre saker som er særskilt nevnt i innkallingen

Årsmøte ledes av styrets leder eller den årsmøtet velger.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet.

Årsmøteprotokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Med mindre annet er særskilt bestemt, treffes beslutninger av seksjonseierne med alminnelig flertall av de angitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de angitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endringer i Seksjonsbrøk eller andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
3. Endringer i vedtektene når ikke loven stiller strengere krav
4. Samtykke til endring av formål ved bruksenheter eller samtykke til tiltak som har sammenheng med seksjonseiers bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.

§7 Styret

Til å forestå drift i sameiet velger seksjonseierne på årsmøte et styre bestående av 3 til 5 medlemmer. Årsmøtet utpeker ved særskilt votering styrets leder.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøte. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det året tjenestetiden utløper. Styreleder ~~nestleder~~ og styremedlemmer kan gjenvelges. Kun fysiske

styremedlemmer kan være styremedlemmer. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender og ansetter og sier opp forretningsfører, vaktmester og eventuelle andre ansatte, og utarbeider instruks for dem samt fastsetter deres godtgjørelse. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak i styremøter treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør styreleders stemme utslaget. I fellesanliggende og ved salg eller bortfeste etter Eierseksjonslovens § 60 representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når styrets leder eller to styremedlemmer finner det nødvendig. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål hvor vedkommende har en fremtredende eller økonomisk særinteresse. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøte styremedlemmene.

§8 Regnskapsførsel

Styret skal gjennom kvalifisert forretningsførsel sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet revideres av statsautorisert revisor eller registrert revisor, valgt på årsmøte.

§9 Fellesutgifter

Hver seksjonseier plikter å innbetale til sameiet sin forholdsmessige andel av sameiets utgifter, jfr. Eierseksjonslovens § 29. De samlede budsjetterte utgifter for året fordeles mellom seksjonseierne i henhold til sameiebrøken. De fordelte utgiftene forfaller til betaling med et kvartalsvis a kontobeløp.

Unnlatelse av å betale den utlignede andel av fellesutgiftene innen 14 dager etter påkrav anses som mislighold.

Ved utarbeidelse av sameiets budsjett skal foretas avsetning til uforutsette utgifter samt til dekning av fremtidig vedlikehold. Overskudd avsettes til et vedlikeholdsfond som bygges opp med sikte på å konsolidere sameiets økonomi, og på en betryggende måte å sikre førsteklasses godt vedlikehold.

§10 Husorden/vedlikehold

Beboerne plikter å følge vanlige regler for husorden og er innforstått med at brudd på disse alminnelige normer anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet. Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Innvendig vann- og avløpsledning omfattes av vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunkt inn til seksjonen og elektriske ledninger fra og med

seksjonens sikringsboks. Eierne av leiligheter i 7. etg. skal foreta vanlig vedlikehold av terrassen i tilknytning til deres seksjon. Disse terrassene er en del av taket og skal ikke måkes. Nødvendig adkomst går greit gjennom taklukene. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, trevirke på balkong og trevirke under vinduer på balkong.

Unnlatelse anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

Ovennevnte regler er ikke til hinder for at sameiet kan vedta å foreta vedlikehold på felles basis og bekoste dette.

§ 11 Mislighold

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. § 39 i Lov om Eierseksjoner eller pålegge seksjonseier salg av bruksenheten i samsvar med Eierseksjonslovens § 38.

§ 12 Leietaker

Eventuelle utleiery skal sørge for at leietaker leser og undertegner husordensreglene og regler for bruk av garasje før innflytting /bruksovertakelse. Seksjonseieren er ansvarlig for at hans leietaker og eventuelle fremleietaker gis særlig innføring i eiendommens nøkkelsystemer og alarmer.