

VEDTEKTER
for
Sameiet Tidemands gate 40/42

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 18. november 2009
Disse avløser tidligere vedtekter av 22. april 2009

§ 1 Navn og formål

Eiendommen gnr. 212 bnr. 877 i Oslo er i følge oppdelingsbegjæringen tinglyst den 27. februar 1974 oppdelt i 34 eierseksjoner. Samtlige seksjoner inngår i et sameie kalt Sameiet Tidemands gate 40 / 42.

Ved seksjoneringen er fastsatt følgende sameierbrøk for de enkelte eierseksjoner:

Seksjons-nummer	Sameier-brøk	Seksjons-nummer	Sameier-brøk	Seksjons-nummer	Sameier-brøk
1	490/13630	13	465/13630	25	445/13630
2	195/13630	14	510/13630	26	460/13630
3	290/13630	15	305/13630	27	325/13630
4	400/13630	16	330/13630	28	350/13630
5	410/13630	17	445/13630	29	500/13630
6	490/13630	18	455/13630	30	650/13630
7	285/13630	19	315/13630	31	500/13630
8	315/13630	20	340/13630	32	500/13630
9	415/13630	21	465/13630	33	675/13630
10	425/13630	22	520/13630	34	100/13630
11	295/13630	23	285/13630	NA	-
12	340/13630	24	340/13630	NA	-
				Sum	13630/13630

Sameiets formål er å ivareta sameierenes fellesinteresser samt administrasjonen av eiendommen.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§ 2 Rettslig rådighet og bruk

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin bruksenhet og har rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksenhetene kun kan benyttes til boligformål. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner.

Det er ikke tillatt å foreta endringer i bærende konstruksjoner inne i bruksenheten eller handlinger som kan bidra til å svekke disse. Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Den enkelte sameier plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler som fastsettes av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer og plikter å sørge for at vedkommendes eventuelle leietakere gjør det samme.

§ 3 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av seksjonen og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også ettersyns- og vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettets inn til bruksenheten, for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre nødvendig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene, selve bygningen eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

For inngangsdør¹, pipeløp/avtrekk², ventilasjon³, vinduer⁴, balkonger⁵, dørtelefon og kabel-tv i tilknytning til hver bruksenhet dekkes vedlikehold og nødvendig utskiftning av sameiet dersom det ikke behovet skyldes unormal slitasje eller uriktig bruk.

¹ Kun navn- og alarmskilt tillatt

² Separat for hver bruksenhet

³ Kun passivt avtrekk tillatt

⁴ Knust glass eller punkterte isolerglass dekkes ikke av sameiet

⁵ Skal på skånsomt vis holdes fri for stående vann, snø og is

§ 4 Fordeling av felleskostnader

Kostnadene med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierene. Med tilslutning fra samtlige er fordelingen satt slik:

Seksjonsnummer	Betalings-Brøk	Seksjonsnummer	Betalings - Brøk	Seksjonsnummer	Betalings - Brøk
1	490/14145	13	465/14145	25	445/14145
2	195/14145	14	510/14145	26	460/14145
3	290/14145	15	305/14145	27	325/14145
4	400/14145	16	330/14145	28	350/14145
5	410/14145	17	445/14145	29	500/14145
6	490/14145	18	455/14145	30	750/14145
7	285/14145	19	315/14145	31	550/14145
8	315/14145	20	340/14145	32	540/14145
9	415/14145	21	465/14145	33	950/14145
10	425/14145	22	520/14145	34	150/14145
11	295/14145	23	285/14145	NA	-
12	340/14145	24	340/14145	NA	-
				Sum	14145/14145

Den enkelte sameier skal i den 1. i hver måned betale et a konto beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene og til eventuell avsetning til fremtidig vedlikehold. A kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidige påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt en slik avsetning.

Den enkelte sameier kan ikke benytte krav vedkommende har mot sameiet til motregning i sameiets krav på felleskostnader. Dette gjelder uavhengig av om motkravet springer ut av sameierforholdet eller ikke.

Motregning kan kun skje hvis styret på forhånd uttrykkelig har godkjent kravet som bringes i motregning eller kravet er fastslått ved rettskraftig dom.

§ 5 Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameiere har panterett i seksjonen for krav om sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke seneste to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten nødvendig opphold.

Panteretten omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret.

§ 6 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes til alle kjente sameiers adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig på sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere med til sammen minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvaret for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker sin seksjon, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noen anliggender som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt kvar om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder blant møtende sameiere eller forretningsfører.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig på forretningsføreren kontor.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. I sameiermøtet regnes stemmene etter antallet seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- b) Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av sameierbrøk bestemt i § 1 eller fordelingen av felleskostnadene enn bestemt i § 4.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 7 Saker som skal behandles på sameiermøte

På det ordinære sameiermøte skal følgende saker behandles:

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- c) fastsette budsjett for kommende år
- d) velge styreleder når lederen er på valg
- e) velge styremedlemmer til styret som er på valg
- f) velge varamedlem til styret som er på valg
- g) velge revisor når det tidligere revisor skal fratruke
- h) behandle forslag fra styret og
- i) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 8 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret skal bestå av tre medlemmer med ett varamedlem og velges blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Bare fysiske personer kan være medlem eller varamedlem av styret.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styreleder. Hvis styreleder ikke er tilstede skal styret velge møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stedet (minst 2). Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder eller ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Sameiet skal ha en revisor, forretningsfører og vaktmester. Det hører under styret å ansette, gi instruks for forretningsfører og vaktmester, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 9 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonene kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonene kreves solgt gjennom namsmyndigheter etter reglene om tvangssalg, så langt de rekker.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

§ 10 Skader og forsikring

Dersom en skade oppstår som følge av uaktsomhet, eksempelvis skjødesløshet, manglende ettersyn, tiltak, vedlikehold eller oppgradering, vil vedkommende ansvarlig måtte dekke kostnader for fullverdig reparasjon av skade ut over det som sameiets forsikring eventuelt måtte dekke. I dette inngår også dekning av forsikringens egenandel.

Dersom en skade oppstår som følge av grov uaktsomhet, eksempelvis skadeverk, vil vedkommende ansvarlig måtte dekke kostnader for fullverdig reparasjon uten å kunne gjøre krav på å bruke sameiets forsikring.

Dersom en skade kunne ha blitt avverget eller omfanget begrenset, ved tidlig varsling til styret, vil vedkommende ha et erstatningsansvar.

Dersom en skade rammer en bruksenhet med utgangspunkt i en utenforliggende årsak, vil sameiet dekke reparasjon med unntak av inventar, uavhengig av om dette dekkes av forsikringen eller ikke. Unntaket er dersom skaden skyldes egen eller andres uaktsomhet eller manglende rapportering til styret. Reparasjonskostnadene som sameiet dekker vil være tilbake til opprinnelig standard, dersom ikke dette er høyere enn det som anses som normalt. Selve reparasjonsjobben og anbudet skal forhåndsgodkjennes av styret og sameiets forsikringsselskap.

Den enkelte sameier eller leietaker må sørge for selv å forsikre gjenstander inne i sin bruksenhet.

Overfor skader som er begrenset til områder som kun er innenfor en bruksenhet og som ikke dekkes av sameiets forsikring, vil sameiets kollektive ansvar normalt ikke gjelde.

Generelt er sameier erstatningsansvarlig for enhver skade eller brudd på vedtekter eller husordensregler forårsaket av beboer eller person som kan knyttes til sameiers seksjon, dersom vedkommende ikke selv gjør opp for seg.

§ 11 Opplysningsplikt

Den enkelte sameier har plikt til snarest å opplyse styret og forretningsfører om endringer i eier- eller leieforhold tilknyttet sin seksjon gjennom å sende inn korrekt formular som vedlagt til vedtektene.

§ 12 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

* * *