

VEDTEKTER FOR SAMEIET TIDEMANDS GATE 4

1. Sameiet Tidemands gate 4 er et sameie etter eierseksjonsloven, stiftet 26. mai 1976 av eierne av leilighetene i Tidemands gate 4, gnr. 212, bnr. 859 i Oslo kommune, med formål å administrere eiernes felles interesser og lede driften av eiendommen. Sameiet besto opprinnelige av 1 næringsseksjon og 17 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 20.09.1976. Ved reseksjonering av eiendommen tinglyst 07.05.2004 ble formålet med seksjon 1 endret fra næring til bolig slik at sameiet i dag består av 18 boligseksjoner.
2. Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet. Det ordinære sameiermøtet skal avholdes hvert år innen utløpet av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilken sak de ønsker behandlet.
3. På den det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) skal følgende saker behandles:
 1. Styrets årsberetning.
 2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
 3. Driftsbudsjettet for inneværende år.
 4. Valg av styremedlemmer.
 5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Møtelederen pålegges å føre protokoll fra sameiermøtene.

4. Sameierne kan møte på sameiermøtene ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
5. Med de unntak som følger av lov, se spesielt eierseksjonslovens § 30, eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Hver leilighet gir rett til 1 stemme.

6. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 – 3 andre medlemmer valgt av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet bestemmes av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt hvert år.
7. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres.

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

8. Sameierne har full disposisjonsrett, både faktisk og rettslig, over sin seksjon. Denne kan således fritt pantsettes eller overdras. Ved all overdragelse skal imidlertid styret underrettes.

Fremleie må ikke skje til andre formål enn bolig. Ved fremleie skal sameiet ved styret alltid varsles, og fremleier skal godkjennes av styret. Dette gjelder også ved utleie av deler av seksjon. Fremleie kan imidlertid ikke nektes uten saklig grunn.

Seksjonseier skal alltid, dersom det planlegges utført bygningsmessige eller andre endringer i tekniske anlegg i en seksjon, på forhånd underrette styret om dette. Slik underretning skal sendes før arbeidene igangsettes og senest samtidig med at det eventuelt søkes offentlige godkjenninger. Alle større (ikke ubetydelige) tiltak skal godkjennes av styret.

Dersom tiltakene påvirker gårdens tekniske anlegg, kan styret stille vilkår for å godkjenne arbeidene, herunder krav om dokumenterte faglige vurderinger fra kompetent person. Med kompetent person menes her at denne er gitt ansvarsrett etter plan- og bygningslovens regler.

Det må ikke innmonteres egne vifter med motor i ventilasjonsanlegget på kjøkkenet eller i andre rom. Det vil skade funksjonen til det ventilasjonsanlegget vi har, og vil, ved skapt overtrykk, drive egen kjøkkenluft rundt i bygningen til steder hvor den ikke hører hjemme.

Overdragelse og fremleie av garasjeplasser skal også meddeles styret og godkjennes av dette. Bruk av garasjeplass til annet en personbiloppstilling skal godkjennes av styret. Bilen skal kun parkeres på avmerket plass og ikke være til sjenanse for naboen.

9. Til dekning av eiendommens fellesutgifter betaler sameierne et månedlig beløp beregnet på grunnlag av det årlige budsjettet vedtatt på sameiermøtet.

Den enkelte sameiers andel av fellesutgifter beregnes i forhold til sameierbrøken. Fellesutgiftene skal dekke eiendomsskatt, avgifter, forsikring, vedlikehold av heis, inngang, trapper, korridorer og andre fellesrom samt utvendig vedlikehold.

Ved manglende innbetaling av det fastsatte månedlige beløp påligger de styret å foreta det nødvendige for å få innfordret beløpet.

10. Sameierne har den fulle vedlikeholdsplikt til den leilighet, veranda, bod og garasje de disponerer og plikter å holde sin del av sameiet i god stand.
11. Takdekket er et viktig felleseie som må holdes vedlike og ikke utsettes for unødig slitasje. All trafikk utenom trelemmene er derfor forbudt og kan medføre økonomisk ansvar. Styret må få adgang til kontroll minst en gang pr. år etter avtale med toppleilighetenes beboere.
12. Til vedtektsendring kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene på sameiermøtet.
13. For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23 mai 1997.

Vedtektene er sist endret av sameiermøtet onsdag 2. april 2008.