

Vedtekter for Sameiet Thulagården

Sist revidert 11.4.2018

Vedtektene utfyller gjeldende lovverk og må særlig ses i sammenheng med Lov om eierseksjoner.

§ 1 Sameiet

Sameiet Thulagården består av 56 seksjoner i Økernveien 5 og Kjøllberggata 28, gnr 231, bnr 262 i Oslo.

§ 2 Årsmøte

Årsmøtet er sameiets høyeste organ, og ordinært årsmøte avholdes en gang i året, innen utgangen av juni. Innkalling til årsmøtet sendes på e-post med minst 14 dagers varsel. Det er seksjonseiers ansvar å holde styret og forretningsfører orientert om kontaktinformasjon slik at det er mulig å motta invitasjonen.

Samtidig med innkallingen sender styret årsberetning med forslag til regnskap for foregående kalenderår, samt forslag til budsjett for inneværende år og sakliste for øvrig. Alle seksjonseiere har rett til å møte på årsmøte, og hver seksjon har en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Seksjonseiere kan la seg representere med fullmektig som må frem-legge skriftlig fullmakt ved møtets begynnelse. Møteleder skal sammen med to andre som årsmøte utpeker, underskrive protokollen for møtet.

§ 3 Styret

Det velges et styre som skal ivareta driften av sameiet og interessene i eiendommens drift og vedlikehold. Styret velges av årsmøtet og skal bestå av minst 3 medlemmer, inkludert styreleder. Styrelederen velges særskilt for et år av gangen. Funksjonstid for alle styreverv er 2 år. årsmøtet bør for å sikre kontinuitet tilstrebe at det ikke er nødvendig med nyvalg til mer enn halvparten av vervene ved det årlige årsmøtet. Styremøter innkalles av styrets leder med 1 ukes varsel. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 4 Styrets myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§ 5 Fellesutgifter

Eieren av seksjonen er i henhold til tinglyst heftelse medlem av sameiet og derved forpliktet til å yte de økonomiske bidrag til sameiet som følger av de til en hver tid gjeldende vedtekter, forslag fra styret og de i medhold av disse trufne beslutninger. Denne plikt omfatter innbetaling til dekning av fellesutgifter. Slike fellesutgifter kan bl.a. være eiendomsskatt, forsikring, vannavgift, feieravgift, renholdsavgift, elektrisitet (utvendig lys, varme og lys i fellesrom), forretningsfører, vaktmester, rengjøringshjelp (vask av trapper, korridorer og andre fellesrom), ytre vedlikehold, vedlikehold og stell av uteanlegg, snømåking, plenklipping, stell og innkjøp av vegetasjon m.m. Fellesutgiftene fordeles på den enkelte etter

den enkeltes sameiebrøk. Næringsseksjonen (seksjon nr. 1) skal betale 3 ganger stipulerte fellesutgifter pga. høyere forbruk og slitasje. Ved hvert års begynnelse setter styret opp et budsjett, hvorefter de antatte utgifter fordeles på de enkelte seksjonseiere, som innbetaler et fast beløp den 1. i hver måned. Ved årsavslutning avgis regnskap basert på sameiets inntekter og utgifter. For mye eller for lite innbetalt overføres vedlikeholdsfondet. Sameiet har legalpant for den enkelte seksjonseiers forpliktelser som følger av eierseksjonsloven.

§ 6 Drift og vedlikehold

Seksjonseieren skal selv vedlikeholde bruksenheten, og sørge for at det ikke oppstår skade eller ulemper for de andre eierne. Vedlikeholdsplikten begrenser seg til de innvendige arealene. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter også tilleggsdeler.

Seksjonseier har ansvar for blant annet:

- Innvendige flater, altså belegg på vegger, gulv og tak.
- Indre deler av balkongen.
- Ledninger, utstyr og innretninger for avløp og vann i bruksenheten som ikke er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- Vedlikehold av sluk
- Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- Innvendig vedlikehold av vinduer med ruter (også utskifting av ruter)
- Vedlikehold av bruksenhetens inngangsdør på innsiden.
- Bruksenhetens elektriske anlegg til og med sikringsboksen.

Mangelfullt vedlikehold, som på tross av gjentatt varsling fra styret er unnlatt, kan styret la utføre på seksjonseiers regning og risiko. Vedlikehold av fellesarealene er sameiets ansvar. I praksis er det styret som administrerer dette.

Sameiet har ansvaret for blant annet:

- Alle fellesarealer utvendig og innvendig
 - Bygningskroppen, etasjeskiller, fasader, tak
 - Utvendige innretninger
 - Felles stamledningsnett for vann, avløp og elektrisitet.
 - Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, balkonger, terrasser og lignende.
- Styret skal dessuten sørge for at alle fellesarealer er tilstrekkelig opplyst, samt at anlegget til en hver tid holdes ryddig og presentabelt.

§ 7 Bygningsmessig bruk og endringer

Bygningsmessige endringer skal forelegges styret. Slike endringer skal foretas i hht. gjeldende lover og forskrifter. Inngangspartier, oppganger, kjellerutganger og brannbalkonger er rømningsveier ved brann o.l. Hindringer for rømning skal unngås. Det er derfor IKKE tillatt med parabolantener, skillevegg på balkong, parkering av sykler og barnevogner i inngangs- og trappeoppganger. Forbudet er i hht. Brannforskrifter og må følges strengt opp av styre og vaktmester. Styret har også plikt til å varsle myndigheter dersom de blir kjent med at det foregår ulovligheter i enkelte seksjoner.

§ 8 Vedtaksregler ved årsmøte

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves i henhold til lov om eierseksjoner § 49 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i lov om eierseksjoner § 20 annet ledd annet punktum.

§ 9 Agenda for ordinært årsmøte

1. Årsberetning
2. Regnskap og budsjett
3. Vedtektsendringer
4. Valg av styremedlemmer, styreleder og varamedlemmer
5. Honorar til forretningsfører og revisor
6. Styrehonorar
7. Andre saker av viktighet som forelegges av styret eller som kreves behandlet av seksjonseiere.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før den kunngjorte fristen.

§ 10 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte innkalles når styret krever det eller når sameiere som til sammen representerer minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte innkalles av styret med 14 dagers skriftlig varsel vedlagt sakliste. Hvis saken haster, kan fristen nedsettes til 1 uke.

§ 11 Forkjøps- / Oppløsnings-rett

Seksjonseiere har ikke forkjøps- eller oppløsningsrett.

§ 12 Salg / Utleie

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge eller utleie sin seksjon. Salg eller utleie må meddeles sameiets styre med opplysning om navn på eieren/ leieren. Alt salg og fremleie skal

meldes til styret skriftlig. Eier er ansvarlig for å gjøre leieboer kjent med vedtektene i sameiet og husordensreglene.

§ 13 Brudd på regler

Brudd på husordensreglene innebærer mislighold av vedtekter.

§ 14 Informasjonsflyt

www.thulagarden.no er Thulagårdens primære informasjonskanal, som gir både beboere og eiere/utleiere grunnleggende informasjon om regler, rutiner, innkallinger til beboermøter, dugnader, årsmøter mv. Kun brudd på regler/mislighold skal opplyses om ved utsendelse via Postverket. All annen informasjon gis via hjemmeside, oppslag i oppganger samt brev direkte i postkasse til den/de seksjoner det måtte gjelde, litt varierende ut ifra hva slags type informasjon det er snakk om. Nødvendig informasjon vil likevel, og først og fremst, gjøres tilgjengelig via hjemmesiden. Eiere/utleiere og leietakere må sørge for god dialog seg imellom. Eierne har uansett hovedansvar for at alle som bor i gården følger de regler og rutiner som gjelder.

§ 15 Boder

Hver seksjon skal disponere én bod.

Styret kan leie ut øvrige boder i sameiet til seksjonseierne.