

VEDTEKTER FOR BJELKETUN BOLIGSAMEIE

1. SAMEIET

Sameiet eier den faste eiendom Jens Bjelkesgate 5-7, Sverdupsgate 3, gnr./bnr. 228/429 i Oslo. Medlemmer er samtlige eiere av seksjoner i eiendommen som har eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet.

2. SAMEIETS ORGANER

Sameiets øverste organ er sameiermøtet, hvortil samtlige eiere av seksjoner har møterett og stemmerett. Styret, revisor og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

3. INNKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Innkallelsen skjer skriftlig fra styret med et varsel på minimum 8 maksimum 20 dager. Med innkallelsen skal følge årsrapport fra styret og revidert regnskap. Saker som sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. Forslag som gjelder endring av vedtekter eller som vil medføre vesentlig økonomiske belastninger for den enkelte sameier eller for sameiet som helhet, må foreligge styret før innkallelsen til årsmøtet, slik at hovedinnholdet kan beskrives i møteinnkallelsen.

4. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10-del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

5. OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjon nr. 1, Garasjeanlegget, har ikke stemmerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig, som må stille med skriftlig datert fullmakt. Fullmakten gjelder kun for det aktuelle sameiermøtet med mindre noe annet fremgår.

Det ordinære sameiermøtet skal:

- a. Behandle årsrapport fra styret.
- b. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
- c. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.
- d. Foreta valg av styre og revisor.

6. VALG

Valg av styre og revisor foregår ved simpelt flertall. Endringer av vedtekter og likeledes vedtak som vil påføre den enkelte sameier ekstraavgifter på over kr. 5 000,-, krever 2/3, to tredjedels flertall, jfr. § 21 i "Lov om eierseksjoner".

7. STYRET

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne og består av 3 medlemmer og ett varamedlem.

Ett av styrets medlemmer skal være leder og velges særskilt av det samlede sameiermøtet. Funksjonstiden for styret med varamann er 2 år, således at halve styret inkludert varamann er på valg hvert år. Første periode sitter ett styremedlem og varamenn ett år. Gjenvalg er tillatt.

8. INNKALLELSE TIL STYREMØTER

Det innkalles til styremøter etter behov når minst 2 styremedlemmer krever det. Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Referat fra styremøtene skal sendes ut til sameierne.

9. STYRETS KOMPETANSE

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Det hører inn under styrets oppgaver å ansette, si opp og avskjedige forretningsførere og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når minst to av medlemmene er til stede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av minst to medlemmer i fellesskap. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

10. STYRETS ÅRSBERETNING

Styrets årsberetning skal i tillegg til lov- eller forskrift pålagt innhold, også redegjøre for følgende forhold:

- Antall styremøter
- Redegjørelse for evt. større saker (i år eksempelvis Bredbåndsfabrikken)
- Årets overskudd/underskudd
- Anvendelse av overskudd/underskudd
- Egenkapital (bankinnskudd)
- Kommentar til budsjettavvik
- Eventuelle ekstraordinære sameiermøter

11. SAMEIERNES DISPOSISJONSRETT

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameieandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett, dog må overdragelser og bortleie meldes til styret på forhånd. For øvrig vises til egen avtale av bruk av garasjer og boder.

12. **GARASJEANLEGGET**
Eiendommen Trondheimsveien 8, gnr. 228, bnr. 573, har tinglyst rett til kjøreadkomst via garasjeport og parkeringskjeller. I tillegg disponerer Trondheimsveien 8 5 garasjeplasser i Jens Bjelkesgate 5-7/Sverdrupgate 3.
13. **FELLESUTGIFTER OG VEDLIKEHOLD**
Alle fellesutgifter til drift og vedlikehold fordeles etter sameiebrøkene, unntatt garasjeanlegget. Ved fordeling trekkes garasjens sameiebrøk fra i teller og nevner.

Seksjoner som ikke har garasje, skal ikke belastes utgifter vedrørende garasjebygget. Trondheimsveien 8 skal dekke 5/34-deler av vedlikehold/fornyelse av garasjeport og kjørebane og i tillegg 5/34-deler av alle driftsutgifter for garasjeanlegget, som gjelder de 5 garasjeplassene som er nevnt i pkt. 11. Samme forhold gjelder for andre andelseiere i garasjeanlegget som skal dekke utgiftene med 1/34-del for hver garasjeplass.
14. **SAMEIERNES ANSVAR**
Medlemmene må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av leilighetene med ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse, fornyelse av maling (inkl. terrasser innvendig rekkvershøyde), tapet dører (inkl. egen inngangsdør), vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetenes apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.
15. **SAMEIETS PANTERETT**
Sameiet forbeholdes panterett for kr. 20 000,- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler og er uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet for panteretten etter 90% av senere verditakster.
16. **MISLIGHOLD**
Ved eventuelt mislighold er styret berettiget til å beslutte tvangsinn drivelse hvis dette er nødvendig for å få dekket sameiets tilgodehavende hos den enkelte sameier. Tvistemål i sameieforhold mellom sameiere hører under husleieretten

Hvis tvil vedrørende disse vedtekter skulle oppstå, retter en seg etter lov av 23. mai 1997 om eierseksjoner.

ENDRET 5 MAI 2002

BJELKETUN BOLIGSAMEIE
GNR. 228, BNR. 429, OSLO

BRUKSAVTALE
VEDR. GÅRDSTUN I BAKGÅRDEN

1. Partene i avtalen er samtlige seksjonseiere i Bjelketun Boligsameie. Avtalen er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere.
2. Seksjon nr. 5, barnehagen, har eksklusiv brukesrett til det opparbeidede gårdsrommet, tilhørende gnr. 228, bnr. 429, i barnehagens åpningstid. Åpningstiden er beregnet mandag til fredag kl. 7.30 - 17.00.
3. Utenom barnehagens åpningstid disponeres gårdsrommet av medlemmene i Bjelketun Boligsameie.
4. Det er ikke anledning for noen av partene å anlegge virksomheter i gårdsrommet som strider mot barnehagens interesser eller som kan være til hinder for barnehagens drift.
5. Medlemmer av Bjelketun Boligsameie med spesielt behov kan etter forespørsel til barnehagens styrer avtale å benytte gårdsrommet på dagtid så lenge dette ikke er til hinder for barnehagens drift. Slike eventuelle avtaler kan sies opp med to dagers varsel fra barnehagens styrer.
6. Ordninger etablert i henhold til denne avtalen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere som er berørt av endringen samtykker.

Oslo,

BJELKETUN BOLIGSAMEIE
GNR. 228, BNR. 429, OSLO

Bruksavtale
vedrørende boder, fellesrom og garasjer

1. Partene i avtalen er samtlige seksjonseiere i Bjelketun Boligsameie. Avtalen er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere.
2. Hver seksjonseier har enerett til bruk av boder slik det fremkommer av oversikt i vedlegg 1 datert 15.08.88 - BODFORDELING, nummerert i henhold til tegning vedlegg 2 og 3 - Etasjeplan for kjeller og loft, stemplet av Fagbygg AS 16.08.88. Seksjon nr. 5, Barnehagen, har eksklusiv bruksrett til to boder i 1. etasje avmerket i salgsprospektet som utebod for barnehagen og sykler/barnevogner.
3. Garasjeanlegget med 34 garasjeplasser disponeres med eksklusiv bruksrett av hjemmelsinnehaverne til seksjon 1. Hver garasjeplass utgjør 1/34 ideell andel av seksjon 1. Garasjeplassene kan disponeres fritt i henhold til sameievedtektenes pkt. 10 uavhengig av den enkelte andelseieres eventuelle andre sameierandeler.
4. De enkelte seksjonseiere har ansvaret for indre vedlikehold og rengjøring av de boder som de har eksklusiv bruksrett til. For garasjeanlegget påhviler disse pliktene de ideelle andelseiere i forhold til hvor mange garasjeplasser de besitter.
5. Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg eneretten til bruk av de boder som de etter nærværende bruksavtale tillagt. Bruksavtalen er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseierne kan inngå avtale seg imellom eller med utenforstående om de boder som de har eneretten til bruken av.
6. Ordningen etablert i henhold til denne avtalen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere som er berørt av endring samtykker.

Oslo,