

Vedtekter for boligsameiet Tormods gate 8

Vedtatt i sameiermøte den 22. mars 1990 i medhold av Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7 og standardvedtekter utarbeidet av Norsk Boligsameie med forandringer vedtatt av sameiermøte den 31. oktober 1995, og med forandringer vedtatt i sameiermøter 13. april 2011, 19. mars 2012 og 14. mars 2016.

1 Navn og formål.

Sameiet består av 13 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 29.06.84. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 405, bnr. 13 i Trondheim, med fellesanlegg av enhver art.

2 Organisering av sameiet og råderett. Fyringsforbud

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet, jfr. Pkt. 5 om godkjennelse.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes styret. MERK: Trondheim kommunale feiervesen har fra 05.06.2013 nedlagt *fyringsforbud* i Tormods gate 8. Grunnen til dette var i første rekke dårlig kvalitet på skorsteinene, og inntil disse er satt i forskriftsmessig stand, er det ikke tillatt å gjenåpne gamle ildsteder eller å installere nye.

3 Sameiets utgifter (husleie).

Sameiets felles utgifter skal fordeles på sameierne og skal innbetales til sameiet månedlig. For betaling av utgiftene gjelder samme regler for mislighold som for husleieinnbetaling ifølge Husleieloven.

Utgifter som ikke er påvirket av leilighetens størrelse – uttrykt ved sameiebrøkene – skal fordeles likt mellom sameierne. Utgifter som påvirkes av leilighetsstørrelsen, skal fordeles på sameierne i henhold til sameiebrøken.

Følgende retningslinjer gjelder for fordelingen:

LIK FORDELING:

Utgifter til kontoradministrasjon, regnskapsføring, honorarer, strøm til felles bruk, anskaffelse av diverse verktøy og utstyr, diverse løpende vedlikehold begrenset oppad til årlig kr. 10 000,-

skal fordeles likt på sameierne. Vedlikeholdsbeløpet indeksjusteres med konsumprisindeksen minst hvert 5. år.

FORDELING ETTER SAMEIEBRØK:

Forsikring av bygget, løpende vedlikehold ut over samlet kr. 10 000,- pr. år samt større vedlikeholdsarbeider og investeringer skal fordeles på sameierne i henhold til sameiebrøkene.

FASTSETTING AV SAMEIERNES HUSLEIE:

Etter innstilling fra styret fastsetter Sameiermøtet før utløpet av året neste års husleie for sameierne. Husleie deles i et *driftsbeløp* som er likt for alle, og et *vedlikeholds- og investeringsbeløp* som er fordelt etter sameiebrøk.

Neste års driftsbudsjett samt planene eller forventningene om større forestående vedlikeholdsarbeider danner basis for de to beløpene. Vedlikeholds- og investeringsbeløpet skal fastsettes til et nivå som gjør det mulig å bygge opp en reserve for fremtidige behov.

Det enkelte års overskudd på driftsbudsjettet skal overføres et eget driftsfond. Eventuelle underskudd skal tas hensyn til ved fastsettingen av neste års husleie.

INNKREVING AV EKSTRAORDINÆRE INNSKUDD TIL VEDLIKEHOLDS- OG INVESTERINGSFOND:

Ved behov for ekstraordinær innbetaling til vedlikeholds- og investeringsfondet skal hver sameier betale i henhold til sameiebrøk.

BRUK AV VEDLIKEHOLDS- OG INVESTERINGSFOND:

Midler avsatt på Vedlikeholdsfondet skal kun benyttes til utgifter som fordeles etter sameiebrøk. Med unntak av forsikringspremie skal alle uttak godkjennes av sameiermøte.

REGNSKAPSFØRING:

Regnskapet for sameiet skal føres slik at fordelingsgrunnlaget for utgiftene fremkommer. Vedlikeholds- og investeringsbeløpet skal bokføres på konto for *vedlikeholds- og investeringsfond*.

4 Vedlikehold.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunkt inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra

boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Vedlikehold av balkonger er den enkelte seksjonseiers ansvar. Dog vil maling av kanten og undersiden av gulvet i forbindelse med full oppussing av utvendige vegger dekkes av sameiet som felleskostnad.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføre for sameiers regning.

Elektroarbeid, varme arbeider og VVS-arbeid skal utføres av fagkyndig personell og i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

5a Godkjenning av sameiere og leietakere.

Selger plikter å sende Styret melding om forestående salg før det er gjennomført. Erverver av seksjon må godkjennes før overdragelse kan gjennomføres. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Jfr. bestemmelse i dette punkts tredje ledd vedrørende informasjon om nye leietakere. Selger av eierseksjon plikter å gjennomgå sameiets Vedtekter og Husordensregler med ny eier.

Eier har ansvar for at leietakere får vedtekter og Husordensregler sammen med leiekontrakt. Merk: Leiekontrakten skal inneholde bestemmelse om at Sameiets Vedtekter og Husordensregler skal følges.

Eier kan leie ut seksjonen. Men dersom seksjonen blir utleid, og eier ikke blir i stand til å ivareta sine forpliktelser overfor Sameiet, skal eier sørge for at leietaker(ne) på eiers vegne ivaretar de plikter som eier har til driften av Sameiet. På grunn av dette og fordi Sameiet må vite hvem som til enhver tid bor i gården, plikter eier å informere Sameiet om hvem det inngås leieavtale med. Styret vil informere om hvilke opplysninger det er nødvendig å bli meddelt.

Seksjonen kan ikke fremleies, det vil si leies ut i to ledd etter eier, uten etter skriftlig søknad til og godkjenning av Styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

5b Sameiers plikter.

Sameiet har ingen betalt administrasjon eller vaktmester. Sameierne er derfor pliktige til å delta i de oppgavene som følger med driften av Sameiet. Dette omfatter både deltakelse i Sameiets styre, i dugnader, HMS-tiltak og sporadiske oppgaver som oppstår i Sameiet. Styret gis rett til å pålegge løpende enkeltoppgaver til sameierne. Manglende og gjentatt etterlevelse av dette, regnes som vesentlig mislighold.

6 Styret.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av leder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlemmene velges for ett år om gangen.

7 Styrets vedtak.

Sameiet står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

8 Firmategning.

Sameiets leder og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn.

9 Sameiermøte.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30/4. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene ved varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest 3 uker før møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

10 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsregnskap og budsjett.
4. Valg.
5. Godkjenning av styret og revisor.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

11 Møteledelse og avstemming.

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

12 Om sameiermøtet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og uttale seg.

13 Revisor.

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans sted.

14 Sikkerhet.

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp kr. 15.000,- til sikkerhet for sameierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

15 Mislighold

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i h.h.t. panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges.

Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene og husordensreglene.

16 Bygningsmessige arbeider.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

17 Endringer i vedtektene.

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

18 Forhold til Lov om eierseksjoner.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7. Se Lovdata: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1997-05-23-31>

19 HMS i Sameiet Tormods gate 8.

Sameiet skal følge de bestemmelser om HMS (Helse, miljø og sikkerhet) som er pålagt eierseksjonssameier.

Nærmere om gjeldende regler og hvordan HMS-arbeidet er organisert og skal gjennomføres, er beskrevet i Husordensregler for boligsameiet Tormods gate 8, punkt 10, og i andre dokumenter og instruksjoner kalt HMS I SAMEIET TORMODS GATE 8.