

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET BERGHEIM AMFI
(org.nr. 985 234 094)**

Sist revidert av årsmøtet 17. april 2018.

§ 1 FORMÅL OG EIERANDELER

Sameiet Bergheim Amfi er et boligsameie som skal ivareta seksjonseierens felles interesser som sameiere i eiendommen gnr. 52, bnr. 125 i Trondheim kommune. Sameiet består av 129 boligseksjoner. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer, tjenesteleverandører og offentlige myndigheter.

§ 2 DEFINISJONER

I disse vedtektene menes med

- a) *eierseksjon/boligseksjon*: eierandel i eiendommen, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet.
- b) *bruksenhet*: et avgrenset areal av en tinglyst seksjonert eiendom som en seksjonseier har rett til å bruke til boligformål. En bruksenhet består av en boligdel og har tilleggsdeler innvendige bod og garasje plass i parkeringskjeller.
- c) *fellesareal*: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) *sameiebrøk*: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- e) *sameiet*: fellesskapet av alle seksjonseierne.

§ 3 EIERFORHOLD

§ 3.1 Kun enkeltpersoner (fysiske personer) kan eie seksjoner i sameiet.

§ 3.2 Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

§ 3.3 Seksjonseiere som har fått tildelt parkeringsplass avsatt til personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass) må påregne å bytte plass hvis andre beboere får behov for slik plass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret står for administrering og fordeling av plassene etter skriftlig søknad fra beboer. Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Trondheim kommune har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

§ 4 **ÅRSMØTE**

§ 4.1 Årsmøtet er den øverste myndigheten i sameiet. Det avholdes ordinært årsmøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkalling fra styret med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel.

Som skriftlig regnes elektronisk kommunikasjon.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må skriftlig meddeles styret innen 1. mars.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling skal som hovedregel skje innenfor samme frister som for årsmøtet, men styret kan om nødvendig innkalle med kortere varsel, likevel ikke kortere enn tre dager.

§ 4.2 I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

- 1) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
- 2) Budsjett for inneværende år (orienteringssak).
- 3) Saker fra styret
- 4) Innkomne forslag.
- 5) Valg på a) leder
 b) styremedlemmer
 c) 2 varamedlemmer
 d) revisor
 e) valgkomite bestående av 3 personer
 f) eventuelle komiteer

Valgene foregår muntlig hvis ikke årsmøtet ved de enkelte valg bestemmer noe annet.

Styrets leder og styremedlemmer velges for 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år og rangeres.

§ 4.3 På årsmøtet har hver seksjonseier en stemme. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig melding.

§ 4.4 Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet følger av lov eller vedtekter, jfr. eierseksjonsloven §§ 49-51.

§ 4.5 Alle årsmøter skal:

- Velge møteleder.
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøtte.
- Velge protokollfører.
- Velge 2 stemmetellere.
- Velge 2 seksjonseiere som skal godkjenne og undertegne protokollen.
- Behandle saker som er nevnt i møteinnkallingen.

§ 5 STYRET

§ 5.1 Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv.

§ 5.2 Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og eiendommen for øvrig. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 5.3 Styremøter avholdes når det er påkrevet. Styret skal føre protokoll fra styremøtene.

§ 5.4 Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

§ 5.5 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

§ 5.6 Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

§ 5.7 Styret ansetter forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold.

§ 5.8 Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 6 FELLESKOSTNADER

- § 6.1 Sameiets felleskostnader, alle driftsutgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles etter den sameiebrøk som ble fastsatt ved sameiets etablering, med unntak av kostnader til kabel-tv/internett som fordeles med likt beløp pr. seksjonseier. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp (a-konto) til dekning av disse utgifter.
- § 6.2 De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 7 DISPOSISJONSRETT

- § 7.1 Seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til. Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- § 7.2 Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin seksjon med den begrensning som følger av § 3.1.
- § 7.3 Bruksenheten kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter som seksjonseier etter lov om eierseksjoner og disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
- § 7.4 Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.
- § 7.5 Spesielt brann eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart hverken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.
- § 7.6 Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

§ 7.7 Utleie av parkeringsplass i p-kjeller kan kun skje til andre seksjonseiere i Sameiet Bergheim Amfi.

§ 7.8 Dyrehold er tillatt, så lenge dette ikke er til ulempe for øvrige seksjonseiere. Ingen former for reptiler er tillatt.

§ 8 VEDLIKEHOLD

§ 8.1 Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Seksjonseier har vedlikeholdsplikt for innvendige arealer i sin bruksenhet, herunder dører og vinduer. Etter et eierskifte har ny seksjonseier plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser.

§ 8.2 Det ytre vedlikehold av bygningene med unntak av glass og utvendige balkonger som tilhører den enkelte bruksenhet, herunder alle fellesrom, anlegg og utstyr, trappeoppganger, fasader og tak skal besørges utført og bekostes av sameiet. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

§ 8.3 Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 8.4 Utvendige arrangement (alle innretninger som monteres fast på bygningskroppen) på bygningen og oppbevaring av løsøre på sameiets fellesareal er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

§ 8.5 Nærmere ansvarsfordeling mellom hhv. sameiet og seksjonseier følger av styrets retningslinjer for vedlikehold inntatt som **vedlegg 1** til vedtektene.

§ 9 MISLIGHOLD

- § 9.1 Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet og øvrige seksjonseiere i bofellesskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt og ulovlig bruk, eller sjenerende adferd.
- § 9.2 Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon, jfr. lov om eierseksjoner § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse (fravikelse) etter § 9.3, jfr. lov om eierseksjoner § 39. Advarsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen seks måneder fra pålegget er mottatt av seksjonseier
- § 9.3 Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves utkastelse av bruker som ikke er seksjonseier, men lovlig bruker av seksjonen.

§ 10 ENDRING AV VEDTEKTENE

- § 10.1 Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 11 REGISTRERING AV SAMEIET I FORETAKSREGISTERET

- § 11.1 Sameiet er registrert i Foretaksregistret. Alle endringer i sameiets vedtekter skal meldes hit for å sikre nødvendig rettsvern.

§ 12. LOV OM EIERSEKSJONER M. M

- § 12.1 Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.
- § 12.2 Vedtektene har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre lover og forskrifter.

Vedlegg 1: Retningslinjer for vedlikeholdsansvar i sameiet