

# VEDTEKTER FOR SAMEIET KIRKEGATEN 7A

20.02.2011

## KAP 1

### §1-1 Navn og seksjoner.

Eiendommen har gnr: 409 bnr: 14 i Trondheim kommune. Sameiet består av 5 boligseksjoner.

Boligseksjonene er fordelt på andeler av 1000 slik:

Seksjon 1: 112/ 1000

Seksjon 2: 296/ 1000

Seksjon 3: 377/ 1000

Seksjon 4: 104/ 1000

Seksjon 5: 111/ 1000

### §1-2 Medlemskap.

Alle nåværende og senere seksjonseiere har rett og plikt til å delta i sameiet. Medlemskapet er knyttet til posisjonen som seksjonseier i sameiet.

### §1-3 Formål.

Formålet med sameiet er :

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte.

## KAP 2 RÅDERETT

### §2-1 Fysisk råderett.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanlig brukt til.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimlig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de andre sameiere.

### §2-2 Rettslig råderett.

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-4.

**§2-3 Godkjennelse av sameiere.**

Eierskifte av seksjon må meldes til sameiet for registrering.

**§2-4 Sameiets panterrett i den enkeltes seksjon.**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overskride et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp. jfr eierseksjonsloven § 25.

**KAP 3 SAMEIERMØTE****§3-1. Ordinært sameiermøte - mandat og innkalling.**

Sameiet har ikke eget styre. Styrets funksjon etter loven skal utøves av sameierne i fellesskap gjennom sameiermøte. Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Det skal avholdes 1-2 sameiermøter i året. Ordinært sameiermøte/årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Seksjonseierne skal varsles med dato for møtet og en frist for innlevering (minimum 14 dager) av saker som skal behandles. Det er formannen i sameiet som innkaller til sameiermøte. Det er formannen i sameiet som skal ha melding om saker som skal behandles på sameiermøte.

Seksjonseierne skal innkalles til sameiermøte med en frist på minimum 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Ektefeller og samboere har møte- og talerett.

For at forslag som krever 3/4 flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

**§3-2 Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når sameiet finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiet v/formann innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig, kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi sted og tid for møtet og de saker som ønskes behandlet. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

**§3-3 Stemmerett-fullmakt**

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

**§3-4 Oppgaver og arbeidsform.**

På det ordinære sameiermøte/årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Fremleggelse av årsberetningen.
2. Godkjennelse av årsregnskap og budsjett.
3. Andre saker nevnt i innkallingen
4. Valg

Sameiermøtet ledes av sameiets formann med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres

protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

### §3-5 *Beslutningsmyndighet-avstemmingsregler-ugildhet*

For at sameiermøte skal være beslutningsdyktig, må minst 3 av de fem seksjonene være representert.

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Alle sameierne må være representert, og det kreves 3/4 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om: Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

- a) Omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- b) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap.
- c) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning.
- d) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i §12 annet ledd, annet punktum i lov om eierseksjoner.
- f) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 20% av de årlige fellesutgiftene.
- g) Endring av vedtektene.

Vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning av samtlige sameiere.

## KAP 4 ANDRE BESTEMMELSER:

### §4-1 *Fellesutgifter.*

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkeltes bruksenhet, skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Dersom særlige grunner tilsier det, kan kostnadene fordeles etter nytten. Den enkelte sameier betaler inn et å kontobeløp fastsatt på sameiermøte til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Gjenntagende unnlattelse av å betale disse fellesutgifter som er utlignet etter andel i sameiet, etter påkrav, blir regnet som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr eierseksjonloven §26.

**§4-2 Innvendig vedlikehold.**

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side, kan sameiet etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper for vedkommendes regning.

**§4-3 Pålegg om salg.**

Hvis en sameier til tross for flere skriftlige advarsler fra samtlige øvrige i sameiet vesentlig misligholder sine plikter, kan sameiet pålegge vedkommende å selge seksjonen. Jfr Eierseksjonsloven § 26.

**§4-4 Vedlikehold av fellesarealer.**

Vedlikehold av fellesareal er sameiets ansvar.

**§4-5 Husordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsetts forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Dugnad vedrørende fellesareal kan tillyses av sameiet.

De sameierne som leier ut sin seksjon plikter å informere sine leietakere om felles husordensregler og at disse skal følges.

**§4-7**

Utover dette gjelder eierseksjonsloven av 23/5-97 nr. 31 så fremt intet annet er fastsatt i overnevnte vedtekter.

Trondheim 20.02.09.

Seksjon 1:

*[Handwritten signature]*  
.....

Seksjon 2:

*Vegar Engen*  
.....

Seksjon 3:

*[Handwritten signature]* *[Handwritten signature]*  
.....

Seksjon 4:

*Beate Sundqvist*  
.....

Seksjon 5:

.....

