

# VEDTEKTER FOR SAMEIET ABELSBORGGT. 3-5

(org.nr. 980 208 400)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med oppretteisen av sameiet, sist endret på årsmøtet **07.11.22**.

## § 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Abelsborggt. 3-5. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.05.1997, og sammenslått med sameiet Abelsborg gate 3 ved reseksjoneringsbegjæring tinglyst den **07.11.22**. Sameiet Abelsborggt. 3-5 var det overtakende sameiet, mens sameiet Abelsborg gate 3 ble slettet etter sammenslåingen.

Sameiet Abelsborggt. 3-5 er et boligsameie som skal ivareta seksjonseiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og fareskriver drift, vedlikehold og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

## § 2 EIERANDELER

Sameiet Abelsborggt. 3-5 består av 21 leiligheter (eierseksjoner) og fellesarealer i Trondheim. Eierseksjonene er nummerert fra 1 - 21. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

## § 3 EIERFORHOLD

§ 3.1 Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med 1 sameier menes i disse vedtekter den som som eier, eller de som i felleskap står som eiere av en bestemt seksjon.

§ 3.2 Den enkelte sameier står fritt til å seige sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

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

## § 4 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

### § 4.1

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 4.3 Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvideise av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,

- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål, samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum, tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, endring av vedtektene.

## § 5 ÅRSMØTE

§ 5.1 Det avholdes ordinært årsmøte hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Varsel kan gjennomføres ved hjelp av elektronisk kommunikasjon.

Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kartere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeiler skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes § 5.3.

Både varsel og innkalling kan sendes ved hjelp av elektronisk kommunikasjon.

§ 5.2 I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

- 1) Årsrapport fra styret.
- 2) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
- 3) Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikeholdsfond.
- 4) Saker som styret farelegger.
- 5) Innkomne forslag.
- 6) Valg på
  - a) leder
  - b) 2 styremedlemmer i stedet for de/den utredende
  - c) 1 varamedlem
  - d) revisor
  - e) valgkomite bestående av 2 personer.

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved de enkelte valg bestemmer noe annet. Valgene under a), b), c) og d) gjelder for ett år av gangen, mens valg under e) gjelder for to år.

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

### §5.4

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig

flertall av de avgitte stemmer.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 5.5 Styret skal velges av årsmøtet, og kan kun bestå av fysiske personer. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

§ 5.6 Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

Velge møteleder  
Godkjenne innkalling til møtet  
Godkjenne dagsorden  
Registrere fremmøte

- Velge en sameier til å føre protokoll for møtet
- Velg 2 stemmetellere
- Velg 2 sameiere som skal godkjenne og undertegne protokollen
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer

## § 6 STYRET

§ 6.1 Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer.

§ 6.2 Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 6.3 Styremøter avholdes når det er påkrevet. Styret fører referatprotokoll.

§ 6.4 Styrets medlemmer velges for ett år om gangen. Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan trasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan trasi seg gjenvalg som leder for 1 år etter å ha tjenestegjort i 1 år.

§ 6.5

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene 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.

§ 6.6

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. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

§ 6.7 Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

§ 6.8 Styret kan ansette forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold innenfor det vedtatte årsbudsjett/års-/årsmøte

## § 7 FELLESUTGIFTER

§ 7.1 Sameiets fellesutgifter - alle driftsutgifter - skal dekkes av sameierne, og tordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysing av seksjoneringen. Fellesarealene fordelt likt på de 21 seksjonene. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp - fastsatt av årsmøtet til dekning av disse utgifter. Utgifter til fjernvarme skal også dekkes av fellesutgiftene.

§ 7.2 Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i årsmøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnte ovenfor.

§ 7.3 Unnlatelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighald.

§ 7.4 Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, skal hver seksjon påheftes en pantobligasjon, stor kr. 10.000,- Obligasjonen skal ved første gangs tinglysing ha prioritet etter kjøpesummen uten opptrinnsrett.

## **§ 8 DISPOSISJONSRETT**

§ 8.1 Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§ 8.2 Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dag§ 12.

§ 8.3 Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 8.4 Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet

§ 8.5 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 andre av sameierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommen de leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 8.6 Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart hverken i leilighet, beder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§ 8.7 Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av boligen, dag ikke for bortleie av enkeltrom.

## **§9 VEDLIKEHOLD**

§ 9.1 Det påhviler den enkelte sameier det fullstendige innvendige vedlikehold av leiligheten, herunder dører og vinduer. Innvendige forandringer ertilatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen.

§ 9.2 Det ytre vedlikehold av bygningene og valle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, fasader og tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet.

§ 9.3 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.

§ 9.4 Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

## **§ 10 MISLIGHOLD**

§ 10.1 Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å seie sin seksjon. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkasteise etter §10.2. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighald gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt vedtvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves tvangssolgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg ved begjæring til tingretten.

§ 10.2 Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameierne utkastet (fraveket) før seksjonen er solgt etter tvangssalg ved tvangssalg ved begjæring til tingretten. Krav om utkasteise kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter §10.1 om salg.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse av bruker som ikke er Sameier.

## **§ 11 ENDRING AV VEDTEKTENE**

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

## **§ 12. LOV OM EIERSEKSJONER M.M.**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.