

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET KULSÅS TERRASSE

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte den 13.11.07
Sist revidert i sameiermøte 18.04.2017, 26.04.2018 og 28.04.2022

1 NAVN OG FORMÅL

Boligsameiet Kulsås terrasse (heretter sameiet) består av 34 leiligheter i terrassehusbebyggelse og fellesareal.

Sameiet skal ivareta og forvalte seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 187/ bnr. 78 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

For hver seksjon er det fastsatt en sameierandel/brøk som uttrykker sameierandelens størrelse.

Seksjonseierne skal være medlem i Kulsås velforening.

2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT OG PARKERING.

Hver seksjonseier har hjemmel til og eksklusiv bruksrett til sin eierseksjon.

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner. (Lov om eierseksjoner § 22. 3 ledd)

Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene i lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Seksjonen og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene 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 eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten til bemyndiget person (innleid håndverker, off.kontrollør) for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

PARKERING

En seksjonseier kan med samtykke fra styret opprette el-ladepunkt for elbil eller hybridbil på parkeringsplassen i garasjen som vedkommende disponerer. Det er styret som tar stilling til hvilken type el-ladepunkt som skal benyttes i sameiet. Kostnadene for etablering av slikt el-ladepunkt må dekkes av den enkelte seksjonseier. Det er ikke tillatt å lade bil fra vanlig stikkontakt.

Ved behov for tilrettelegging av parkeringsplass for beboer som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt parkeringsplass, kan styret tildele dette.

Styret kan etter søknad fra beboer tildele slike p-plasser i gjestegarasjen, hvis beboerens egen tildelte p-plass inne i garasjen er uegnet for formålet. Hvis slik p-plass opprettes i gjestegarasjen fristilles p-plassen inne i garasjen som tilhører leiligheten til gjesteparkering. Når/hvis behovet for p-plass for nedsatt funksjonsevne ikke lenger er til stede, reverseres prosessen.

3 FELLESGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommens drift som ikke er knyttet til den enkelte seksjon, eksempelvis vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader (forvaltning), godtgjørelse til styret, foretningsførsel og revisor.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter areal, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Det er lovbestemt panterett til sikkerhet for de andre seksjonseierens krav på dekning av felleskostnader.

Pantekravet kan ikke overstige grunnbeløpet (2 G) i folketrygden. (Lov om eierseksjoner § 25. 1 ledd)

4 VEDLIKEHOLD

VEDLIKEHOLD AV BRUKSENEHET

Seksjonseiers ansvar

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i Seksjonsloven § 32 annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseieren skal foreta nødvendig tiltak for å hindre/forebygge og redusere spredning av skadedyr, (eks. skjeggkre m.fl.).

VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Sameiets ansvar

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i hht eierseksjonslovens § 34 og 35.

5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene

6 GODKJENNING AV SEKSJONSEIERNE

FORBUD MOT DISKRIMINERING

Erverver og leier av seksjon må godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, graviditet, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller alder. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker av eiendommen eller tillegges vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett. Ved diskriminering gjelder likestillings- og diskrimineringsloven.

Utleier plikter i god tid å varsle om nye leietakere og hvem ny leietaker er.

7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av leder, nestleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og velges for 2 år. Styrets leder velges særskilt. Styret velger selv nestleder. Varamedlemmer velges for 1 år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

8 STYRETS OPPGAVER OG FULLMAKT

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.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter seksjonseierne og tegner sameiets navn.

9 STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det er nødvendig, men minst 1 gang hvert kvartal. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fire seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har én stemme, men flere fra en seksjon kan møte og har uttalerett. Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt, begrenset til 1 gyldig datert fullmakt til 1 seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal snarest etter møtet i underskrevet stand distribueres alle seksjonseiere. Protokoller fra årsmøtene skal oppbevares forretningsfører og styreleder og holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Årsmøtet kan vedta å endre husordensreglene med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det skal for seksjonseierne på årsmøtet være mulig å kreve skriftlig avstemming.

11 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Krav om 2/3 flertall kan være etter lov om eierseksjoner eller vedtektene.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Bli årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonssameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Innkomne forslag
- Valg av styremedlemmer
- Valg av valgkomité bestående av to personer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Fastsetting av styrets godtgjørelse

13 BUDSJETT

Styret skal legge fram forslag til budsjett for kommende år for ekstraordinært årsmøte i god tid høsten før for godkjenning, senest innen utgangen av oktober måned.

14 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av sameiets årlige fellesutgifter. Samtykke kreves fra de eierne der tiltaket medfører utgifter utover ½ G.

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

15 REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

16 FORRETNINGSFØRER

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

17 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i henhold til vedtekter og husordensregler, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Lov om eierseksjoner § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

18 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

20 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

21 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

22 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremien betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandel. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Ved enhver skade på bruksenhet, f.eks. vannlekkasje, skal styret underrettes umiddelbart .

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

23 BRANNSIKKERHET

Styret har ansvar for brannsikkerheten i fellesarealene.

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr i leiligheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftsmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.

Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

24 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk, hovedsakelig via sameiets felles nettside <https://www.kulsaasterrasse.no>. Nettsiden inneholder gjeldende versjoner av sameiets dokumenter slik som vedtekter, husordensregler og leverandøroversikt. Nyheter og nye/ending i dokumenter på nettstedet varsles med egen epost til alle sameiere. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt fra bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all informasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

25 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017, i kraft fra 01.01.2018.