

# Vedtekter.

## Sameiet Elvehavn Brygge F.

### 1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Elvehavn Brygge F.

### 2. HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i Dyré Halses Gate 5 (Bygg F) som skal skilles ut av eiendommen gnr. 410, bnr. 687 i Trondheim kommune. Den enkelte sameier har en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelene består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, slik dette er angitt i seksjonsbegjæringen. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon. Tilleggsdeler gjelder parkeringsplasser og bod i kjeller og 1. etasje til enkelte av boligsameierne. Øvrige boligsameiere har bod i kjeller i en seksjon i Sameiet Elvehavn Brygge hus E, som eies av Sameiet Elvehavn Brygge hus F. Videre er Sameiet Elvehavn Brygge hus F eier av en ideell andel av næringsseksjon bestående av en 1 fellesbod i 1. etasje i Sameiet Elvehavn Brygge hus E.

Seksjonene i Sameiet er fordelt som følger:

- 48 boligseksjoner fra og med 2. etasje.
- 1 næringsseksjon i 1. og 2. etasje (næringslokale)
- 1 næringsseksjon (parkeringsseksjon) som består av 17 parkeringsplasser i kjeller og 3 parkeringsplasser i 1. etasje.

De delene av eiendommen som ikke omfattes av bruksenhetene, er fellesareal. Sameiet har i forbindelse med bruk av parkeringsanlegget på eiendommen atkomst- og gjennomkjøringsrett i naboeiendommene. På samme måte vil også naboeiendommene som er tilknyttet garasjeanlegget ha atkomst- og gjennomkjøringsrett i Sameiet Elvehavn Brygge Fs eiendom.

## Vedtekter Sameiet Elvehavn Brygge F

### 3. PARKERINGSANLEGGET

20 av parkeringsplassene i parkeringsanlegget i Sameiet ligger i egen næringsseksjon. 19 plasser skal iht. rammetillatelse tilknyttes naboeiendommene Dyre Halses Gate 2/4 og Dyre Halses Gate 6/8, og skal eies av eiere i disse eiendommene. Av disse 19 plassene er Eierseksjonssameiet Dyre Halses gate 2/4 eier av 15 av plassene, og Dyre Halses gate 6/8 eier av 4 av plassene.

De resterende 17 biloppstillingsplassene er fellesareal, men forbeholdt til bruk for boligseksjonene. Styret i Sameiet råder over plassene. Ved utleie har boligsameierne fortrinnsrett i forhold til det som står i neste avsnitt. Dette innebærer at plassene kun kan leies ut til andre, når det ikke er tilstrekkelig antall blant de med fortrinnsrett som ønsker å leie. Dersom plassene leies ut til andre enn boligsameiere, skal dette skje med avtale om maksimalt 3 måneders oppsigelse. Styret er forpliktet til å si opp leieavtaler med andre enn boligsameiere dersom alle plasser er utleid og boligsameiere ønsker å leie plass. De resterende 17 biloppstillingsplassene er fellesareal, men forbeholdt til bruk for boligseksjonene 1-47 og 50. Boligseksjonene 51, 52 og 53 har ingen bruksrett til biloppstillingsplassene og blir å betrakte som eksterne leietakere i Sameiets parkeringsordning.

Tildeling av plassene følger følgende prioritering:

1. Eiere som bor i sameiet F har førsteprioritet på parkering
2. Dernest kommer eiere som bor på Nedre Elvehavn
3. Deretter leietakere i sameiet F

Disse tre gruppene har fortrinnsrett til plassene ut fra ovenstående prioritering. Til sist kommer eksterne leietakere. Eiere som ikke bor på Nedre Elvehavn likestilles med eksterne leietakere. Eiere som ikke bor på Nedre Elvehavn skal betale samme pris som eksterne leietakere.

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget (belysning, kosting, oppvarming, forsikring, atkomst- og gjennomkjøring, etc.), skal fordeles i henhold til antall plasser. Parkeringsseksjonen belastes utgifter i forhold til sin andel av antall plasser. Kostnader knyttet til plasser som er fellesareal, er ordinær felleskostnad, men kan dekkes inn gjennom utleieprisen. Sameiet kan la Velforeningen Elvehavn Brygge organisere drift av parkeringsanlegget, og at man der fastsetter en månedlig sum som hver av de som disponerer en parkeringsplass skal betale via Sameiet. Det skal settes opp et enkelt årlig regnskap for driften av garasjeanlegget. Regnskapet skal inntas i årsmeldingen for Sameiet.

## Vedtekter Sameiet Elvehavn Brygge F

### 4. FORMÅL

Den enkelte enhet skal brukes i henhold til seksjoneringsbegjæringens formålsangivelse. Boligseksjonene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

### 5. FYSISK BRUK AV EIERSEKSJONER

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Eiere av næringsseksjon for parkering har kun rett til bruk av den del av fellesarealet som knytter seg til deres bruk av sin bruksenhet (kjøre- og adkomstarealer mv).

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 4. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

### 6. JURIDISKE DISPOSISJONER

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Se imidlertid de begrensninger som følger av pkt 3 i forhold til parkeringsanlegget.

Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til Styret og Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier. Ved utleie av seksjon skal Styret ha melding om navn og kontaktopplysninger på den/de som leier. Dette skal meldes før innflytting.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

### 7. ORDINÆRT ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

## Vedtekter Sameiet Elvehavn Brygge F

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsmelding,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

### 8. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst én tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Minstefristen på minst 3 dager bør kun benyttes i unntakstilfelle. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 7.

### 9. ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter seksjonsbrøk blant de avgitte stemmene.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

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

## Vedtekter Sameiet Elvehavn Brygge F

- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) 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 fem prosent av de årlig fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

### **10. STYRET**

Sameiet skal ha et styre på 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Årsmøtet kan etter behov beslutte å velge inntil to varamedlemmer.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksfør når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Dersom protokollen skal offentliggjøres skal opplysninger underlagt tushetsplikt anonymiseres eller om nødvendig fjernes.

## **Vedtekter Sameiet Elvehavn Brygge F**

### **11. STYRETS ADGANG TIL Å FORPLIKTE SAMEIET**

Styret representerer sameierne utad. Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameiet har pliktig medlemskap i velforening for Elvehavn Brygge. Styret i sameiet forplikter sameiet ovenfor velforeningen.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

### **12. ORDENSREGLER**

Som ordensregler for sameiet gjelder ordensregler vedtatt på årsmøte første gang 11. mai 2009.

### **13. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER**

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

### **14. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL**

Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellessarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## Vedtekter Sameiet Elvehavn Brygge F

### 15. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 19
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
- c) lys/oppvarming av fellesarealer,
- d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer,
- e) normal renovasjon

Sameiet blir belastet kostnader som eier av en seksjon med boder i Sameiet Elvehavn Brygge bygg E, samt eier av en ideell andel av fellesbod i plan i Sameiet Elvehavn Brygge E. Disse kostnadene inngår som ordinære felleskostnader og fordeles iht eierbrøk slik at bodeiere blir likestilt uavhengig av om deres bod er i bygg E eller bygg F. Kostnader knyttet til fellesboder skal ikke belastes næringsseksjon nr. 48.

Kostnader knyttet drift og vedlikehold av parkeringsanlegget, herunder evt. eiendomsskatt, fordeles på brukerne av anlegget, jf § 3. Det samme gjelder kostnader knyttet til parkeringsanleggets atkomst- og gjennomkjøringsrett. Næringsseksjoner og boligseksjonene 51, 52 og 53 i parkeringsanlegget skal ikke belastes felleskostnader som ikke er direkte tilknyttet anlegget.

Eierne av næringsseksjonen (nr. 48) skal alene dekke kostnadene til vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsseksjonen, håndtering av særskilt avfall fra næringsseksjonen, kostnader til strøm, vaktmester og andre drifts- og vedlikeholdskostnader i indre og ytre fellesarealer i sameiet som alene brukes av næringsseksjonen.

Boligseksjoner (1-47, 50) skal alene dekke kostnadene til vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener seksjonene, håndtering av særskilt avfall fra seksjonene, kostnader til strøm, vaktmester og andre drifts- og vedlikeholdskostnader i indre og ytre fellesarealer i sameiet som alene brukes av seksjonene.

### 16. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

## Vedtekter Sameiet Elvehavn Brygge F

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

### 17. EIENDOMSSKATT

De ulike typer areal i sameiet er av Trondheim kommune taksert ulikt. Gjeldende standardtakster er per desember 2006 som følger:

Parkeringsareal (pr. m2 BRA)	2 000
Boliger (pr. m2 BRA)	13 000
Næringslokaler (pr. m2 BRA)	5 000

Verdien av hver seksjon finner man ved å multiplisere antall kvadratmeter med den til enhver tid gjeldende skattetakst for de respektive areal. Skatten utgjør inntil 7 promille av verdien.

Verdi av fellesareal med boligformål tilknyttes boligsseksjonene iht. innbyrdes brøk.

Verdi av fellesareal med næringsformål tilknyttes næringsseksjonene.

Styret skal utarbeide en egen oversikt over den interne fordelingen av eiendomsskatt i sameiet, og sørge for at kommunen varsles om dette slik at fordelingen kan hensyntas i forbindelse med kommunens utfakturering.

Dersom kommunen velger å utfakturere eiendomsskatt i henhold til en annen fordeling, som for eksempel etter sameierbrøk, skal sameiet gjennomføre et internt justeringsoppgjør.

### 18. ANSVAR UTAD

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

### 19. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

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



### **20. SKADER PÅ EIENDOMMEN**

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir sameierne sameiere i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameiebrøkene.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle sameier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle sameier.

### **21. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSE**

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

### **22. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

### **23. MEDLEMSKAP VELFORENING FOR ELVEHAVN BRYGGE**

Sameiet har pliktig medlemskap i Velforeningen for Elvehavn Brygge. Velforeningen vil være formell eier av det fellesareal utenfor bygget som er skissert i reguleringsplanen.

Velforeningen administrerer all drift og vedlikehold av fellesarealet.

Kostnadene ved driften av Velforeningen belastes Sameiet gjennom en egen velforeningskontingent.

### 24. LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.