

# VEDTEKTER

## FOR

### BEBOERFORENINGEN PORTHUSET

Vedtatt på årsmøtet 22.03.2012

#### §1 NAVN, FORMÅL OG EIERFORHOLD

Foreningens navn er Beboerforeningen Porthuset. Beboerforeningen består av 50 boligseksjoner i Eierseksjonssameiet Porthuset, gnr. 410, bnr. 667 i Trondheim kommune.

Beboerforeningen har til formål å ivareta seksjonseiernes og beboernes felles interesser. Det innebærer å forestå driften av seksjoner og fellesareal som disponeres av Beboerforeningen, seksjon 1-50 i Eierseksjonssameiet Porthuset, og ellers gjennomføre tiltak av trivselsmessig karakter.

For hver av seksjonene er det satt opp en plass for sykkelparkering i egen sykkelbod.

Ordensregler vedtatt på årsmøtet plikter alle beboere og deres gjester å følge. Beboere bærer ansvaret for at sine gjester overholder ordensreglene. Brudd på reglene kan medføre muntlig eller skriftlig advarsel avhengig av alvorlighetsgrad og eventuell gjentakelse av samme brudd. Styret fører oversikt over brudd på ordensreglement.

#### §2 MEDLEMMER

Det er pliktig medlemskap i Beboerforeningen Porthuset for eiere av seksjonene 1-50 i Eierseksjonssameiet Porthuset.

Hver seksjon gir ett medlemskap med de rettigheter og forpliktelser som følger av vedtekter og gyldige vedtak i Årsmøte eller styremøte for Beboerforeningen Porthuset. Alle myndige personer i husstanden kan representere denne i møter eller gjennom valgte verv.

#### §3 ÅRSMØTE

Foreningens høyeste organ er Årsmøtet. Hver seksjon har en stemme. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Ordinært årsmøte holdes innen 30. april hvert år. Ekstraordinært årsmøte kan ellers holdes så ofte styret finner det nødvendig, eller når minst 10 prosent av medlemmene krever det og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Før møtet sender styret ut varsel om dato for årsmøte og gir frist for innmelding av saker som ønskes behandlet i møtet. Slik frist kan ikke settes kortere enn en uke. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 14 dager, høyst 20 dagers varsel. Frist for innkalling til ekstraordinært

årsmøte skal være minst 7 dager, høyst 20 dager. Styrets formann leder møtet, men møtet kan også velge en annen møteleder.

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Godkjenne møteinnkalling og sakliste for møtet
- Valg av møteleder og to seksjonseiere til signering av protokoll
- Årsberetning fra styret
- Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- Budsjett for inneværende kalenderår
- Valg av styremedlemmer
- Årlig vedlikeholdsplan og vedlikeholdsavsetning
- Saklisten til Sameiermøtet i Eierseksjonssameiet Porthuset
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Dog kan det besluttes innkalt til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet eller innkommet for sent.

Saker som ønskes tatt opp på ekstraordinært årsmøte må meddeles skriftlig til styret som innkaller til møtet. Med mindre annet er bestemt skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Avstemming skjer skriftlig hvis noen ber om det.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og to av seksjonseierne blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **§4**     **STYRET**

Den daglige drift ivaretas av styret. Instruks for styret og valgkomite betraktes som en del av disse vedtekter.

Styret skal bestå av en leder og mellom to til fire medlemmer.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år med mindre en kortere tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Gjenvalg kan foretas. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret er høyeste myndighet mellom årsmøtene. Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret representerer boligseksjonseierne i styret i Eierseksjonssameiet Porthuset.

Styrets leder innkaller og leder styremøtene. Nestleder tar over ved leders forfall. For at styret skal være vedtaksdyktig, må det minst være tre styremedlemmer tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styret skriver referat fra sine styremøter som underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Beboerforeningen og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Styret har myndighet til å vedta budsjettøkninger med inntil 10 prosent uten å legge frem vedtaket på det etterfølgende årsmøte. Styret har på årsmøte 25.03.2009 fått fullmakt til å vedta budsjetter på over 10 prosent økning som skal til godkjenning på etterfølgende årsmøte.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **§5 PLIKTER OG FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer gjennom innbetaling av felleskostnader. Felleskostnadene kan kun benyttes i overensstemmelse med Beboerforeningens formål. Kostnadene skal fordeles etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele etter nytte for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av felleskostnadene. Felleskostnader forfaller til betaling forskuddsvis og løper fra overtakelsesdato av seksjonen. Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

I saker som krever felles finansiering ut over de midler styret årlig får til disposisjon gjennom felleskostnader, kreves 2/3-flertall i avstemminger på årsmøtet.

#### **§6 REGNSKAP, FORRETNINGSFØRSEL OG VAKTMESTERTJENESTER**

Styret skal påse at det føres nødvendig regnskap for Beboerforeningens drift. Regnskapet skal føres av ansatt forretningsfører og kan eventuelt revideres av ekstern revisor.

Beboerforeningens styre kan ansette forretningsfører som står for innkreving av felleskostnader og oppfølging av innbetaling av denne, føring av regnskap, betaling av løpende utgifter til vedlikehold og lignende samt utarbeidelse av årsbudsjett.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/ registrering av eierskifte i forbindelse med salg. Behandlingsgebyret betales av kjøper.

Beboerforeningens styre kan ansette/leie inn vaktmestertjenester som skal stå for det daglige vedlikeholdet av foreningens fellesarealer og tekniske anlegg.

Utleie og salg skal i forkant meddeles Beboerforeningens forretningsfører og styret, herunder opplysninger om navn og innflyttingsdato for ny eier/leietaker.

**§7      FORSIKRING**

Beboerforeningens styre sørger for fullverdi bygningsforsikring. Seksjonseier plikter å tegne innboforsikring. Ved utleie er seksjonseier pliktig til å påse at leietaker har gyldig innboforsikring.

**§8      VEDLIKEHOLD OG AVSETNING TIL VEDLIKEHOLDSFOND**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr skal besørges og bekostes av Beboerforeningen. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer for hvert inneværende kalenderår, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det gjelder for eksempel TV-antenne/parabol, markiser, varmepumpe/aircondition m.m.

Beboerforeningen skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar beløpet som går til avsetning for dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Årsmøtet vedtar retningslinjer for bruk av vedlikeholdsfondet.

Det opprettes en egen avsetningskonto for vedlikeholdsfond som kun kan disponeres av Beboerforeningens årsmøte med 2/3-delsflertall. Årsmøtet beslutter hvilket beløp som skal settes av fra år til år via budsjettbehandlingen.

**§9      VEDTEKSENDRINGER, OPPLØSNING, LOV OM EIERSEKSJONER M.V.**

Endring av disse vedtektene kan foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på saklisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene om ikke loven stiller strengere krav.

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med 100 prosent enighet, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 100 prosent enighet. Oppløsning av Beboerforeningen skal være godkjent av Eierseksjonssameiet Porthusets sameiermøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter får fastsatte vedtekter for Eierseksjonssameiet Porthuset med senere endringer anvendelse. Ved motstrid mellom vedtekter for Eierseksjonssameiet Porthuset og vedtekter for Beboerforeningen Porthuset, går Eierseksjonssameiet Porthusets vedtekter foran.

Vedtekter for Eierseksjonssameiet Porthuset følger som vedlegg til disse vedtekter.