

VEDTEKTER FOR
Sameiet Rosendalsgata 4

Larvik

Nærværende vedtekter er godkjent på årsmøte 27. januar 2020.

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Rosendalsgate 4 i Larvik.

Sameiet består av eiendommen gnr 3020, bnr 1676 med postnummer 3264 i Larvik kommune.

Sameiet består av 6 seksjoner, som alle er boligseksjoner.

Seksjon 1, sameiebrøk 78/357

Seksjon 2, sameiebrøk 58/357

Seksjon 3, sameiebrøk 71/357

Seksjon 4, sameiebrøk 64/357

Seksjon 5, sameiebrøk 41/357

Seksjon 6, sameiebrøk 45/357

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæringen med vedlegg tinglyst 15.07.1991.

Foreningens formål er å eie, drifte og utvikle sameiet Rosendalsgate 4 i Larvik til beste for eiere og beboere.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en sameier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

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

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, el anlegg fra sikringsskapet og elektriske ledninger for/i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer og inngangsdør.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene, samt fellesanlegg, besørges og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Beslutninger som utløser vesentlige kostnader tas i ordinære styremøter, og er bindende for alle sameiere såfremt styremøtet er formelt beslutningsdyktig.

Utgifter til vedlikehold fordeles etter sameiebrøken.

6. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp pr mnd fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Alle sameiere plikter å betale ethvert rettmessig krav fra sameiet innen 14 dager fra bekjentgjøring - uten ytterligere oppfordring. Ved forsinkelse skal forsinkelsesrente betales. Rentesats fastsettes av styret, og skal følge ordinær anerkjent rate for slik rente.

8. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Årsmøte

9-1. Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.

9-2. Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i sameiermøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- 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 eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- g) 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 felleskostnader, og
- h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlig sameiere.

9-3. Årsmøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer og forretningsfører. Leier av boligseksjon kan delta ved behandlingen av enkeltsaker der hvor deres deltakelse er særlig relevant. Leietakeres deltakelse besluttet av styreleder og/eller kasserer/nestleder. Styreleder og kasserer/nestleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller vedkommende har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

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.

Årsmøte og generalforsamling defineres å være ett og samme møte.

Årsmøtet er vedtaksdyktig når minst halvparten av sameierne har møtt, og kravene til formell innkalling er oppfylt.

9.4 Innkalling til årsmøte

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst fjorten dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst syv dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte kan styremedlemmer eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen.

9-5. Hvilke saker årsmøte skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder og kasserer/nestleder, samt styremedlemmer.

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 sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

9-6. Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som gjøres av årsmøte. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

10. Styret

10-1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha to valgte funksjoner – styreleder og kasserer/nestleder. Øvrige sameiere er automatisk styremedlemmer og plikter å bidra til sameiets beste i styret.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Bare myndige, fysiske personer kan velges til styret.

Styreleder og kasserer/nestleder tjenestegjør i ett år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Dersom ingen ønsker å stille til de valgte funksjonene, kan valg gjennomføres ved trekning. Også sameiere som ikke har møtt til møtet, skal tas i betraktning ift de valgte funksjoner.

Når særlige forhold foreligger, så som sykdom eller at en sameier selger seg ut av sameiet, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og begrunnelse for tilbaketreden. Sameiermøtet kan likeledes, med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, vedta å erstatte innehaver av valgt funksjon dersom det kan dokumenteres at styret er dysfunksjonelt.

10-2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller kasserer/nestleder kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksdyktig når mer enn halvparten (3) av alle sameierne (6) er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er styreleders stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle sameierne. (=2 av 6 sameiere)

Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameierne. Oppbevares av kasserer/nestleder eller styreleder.

Styremøte innkalles av styret med skriftlig varsel (e-post) i rimelig tid. Styremøter uten riktig skriftlig innkalling til alle styremedlemmer kan ikke gjøre gyldige vedtak.

10-3. Styrets oppgaver

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 sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10-4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som ikke krever vedtak på årsmøtet, kan tas av styret - om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en ekstern forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

Vervene som styreleder og kasserer/nestleder godtgjøres med 5000,- pr år. Utbetales ifm årsslutt (31.12) fra sameiets konto.

12. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøte/styremøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 19.

Et styremedlem, styreleder, kasserer/nestleder eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styreleder representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Styrets leder kan representere sameiet, og har signaturrett sammen med ett styremedlem.

14. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

16. Revisjon

Sameiet trenger ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

17. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra årsmøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 27.

20. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

Ordensregler for Rosendalsgate 4, Larvik

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Eierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Eierne plikter å sørge for at dette ordensreglement følger som ett vedlegg til leie- og salgskontrakter.

Gjentatte brudd på ordensreglementet skal styrebehandles, og styret skal ta nødvendige skritt.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet skal begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 22:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk, danses, bankes eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer skriftlig, og det tillates byggearbeider i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for at eiendommen blir vel ivaretatt og ettersett, herunder:

- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende gjennom vinduer skal ikke forekomme.
- At rømningsveier holdes frie for snø og is.
- Å melde alle skadesaker til styret dersom du som eier/leietaker er uheldig å ødelegger noe.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

4. Fellesarealer

Beboerne har felles ansvar for å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene, og sorteringen skal følges. Snus, sneiper etc skal slukkes forsvarlig kastes i restavfall. Søppel skal ikke lagres inntil husets yttervegger.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst i tidsrommet 21-07. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Parkering av motorkjøretøy gjøres på anviste plasser. Hver leilighet har en plass til disposisjon etter tegning på utgangsdøra. Andre kjøretøy må parkeres ute i gata.

6. Dyrehold

Det er i utgangspunktet tillatt med hund i sameiet, og hver eier bestemmer selv hva som skal gjelde for den enkelte leilighet. Hund skal imidlertid ikke være i hagen alene, avføring skal umiddelbart plukkes opp, og dyrene skal ikke mates ute. Om dyreholdet i en konkret leilighet er til sjenanse for andre beboere, for eksempel gjennom avføring, uriner, frykt eller lyd, kan styret etter klage beslutte at ett konkret dyrehold må avsluttes. Leilighetene egner seg ikke for utstrakt husdyrhold.

7. Brannvern

Hver beboer er ansvarlig for brannsikring av sin egen leilighet.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.

Røykvarsler skal vedlikeholdes og testet hvert år.

Batteri skiftes hvert år.

Alle leiligheter skal ha brannslukningsapparat på 6kg eller mer. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Det er ikke tillatt å røyke på innendørs fellesarealer.

8. Sikkerhet knyttet til strøm og vann

Hver beboer plikter å ha sine el.installasjoner i forskriftsmessig stand, og utvise normal forsiktighet ved bruk av el.installasjoner mhp å forebygge brann.

Alle leiligheter plikter å ta imot el.kontroll når denne kommer, og straks utbedre alle feil som blir funnet i egen leilighet, inkludert eget sikringsskap i gangen.

Sameiet betaler for utbedringer på fellesarealer og hovedkabel frem til sikringsskap.

Sameiets styre skal iverksette el.kontroll.

Alle leiligheter skal være tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Slukene i leilighetene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at vann kan renne unna og ikke gir vannskader.

Alle leiligheter plikter å forebygge vannskader gjennom å vedlikeholde egne installasjoner.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Gjentatte brudd på ordensreglementet skal styrebehandles, og styret skal ta nødvendige skritt. Skriftlig varsel fra styret skal benyttes for å dokumentere påstand om mislighold.

Oppståtte skader av forsømmelse ift vedlikehold og forsiktighet rundt strøm, vann og brann kan medføre økonomisk ansvar.

9. Endring av ordensreglene

Ordensreglene endres og vedtas av årsmøtet.

Larvik, 27.01.2020