

VEDTEKTER FOR SAMEIET ROSENBERG PARK B5/B6

GNR. 410, BNR. 698 I TRONDHEIM KOMMUNE

FORMÅL

Sameiet Rosenberg Park B5/B6 er et boligsameie som skal ivareta seksjonseierens felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt forhold til naboeiendommer.

§ 1 MEDLEMSKAP

Alle som kjøper bolig i sameiet og deres rettsetterfølgere har rett og plikt til medlemskap i Sameiet og betegnes i det følgende sameier.

Sameiebrøken angir ideell eierandel.

§ 2 EIERANDELER

Sameiet Rosenberg Park B5/B6, gnr. 410, bnr. 698 i Trondheim kommune består av 67 boligseksjoner samt fellesarealer. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

Alle som har kjøpt leilighet med parkeringsplass, har bruksrett til parkeringsareal i kjeller. Oversikt over hvilke leiligheter som har eksklusiv disposisjonsrett til parkeringsplass er utarbeidet og vedlegges vedtektene. Ref. vedlegg 1.

Parkeringsplasser skal selges sammen med leiligheten, og kan således ikke omsettes separat.

Det er ikke tillatt å leie ut parkeringsplass til andre enn sameiets eiere.

Alle seksjoner har bod som tilleggsareal til sin seksjon. Ref. vedlegg 1.

Et eventuelt bytte av bod mellom seksjonseierne medfører ikke formelle vedtektsendringer, men skal meldes til og godkjennes av sameiets styre.

Styret må til enhver tid holde seg à jour med hensyn til oversikt over bod og parkeringsplasser.

Eiendommen er beliggende i Reguleringsområdet Rosenberg Park. I den grad det opprettes velforening, områdesameie el. l. for området, vil Sameiet ha pliktig medlemskap i denne og skal svare forholdsmessig andel av kostnader relatert til private fellesarealer / fellesfunksjoner for området.

Sameiet har rett til tilkomst gjennom garasjeanlegg tilhørende Sameiet Rosenborg Park B3, organisasjonsnr. 989 105 485, Gnr. 410, bnr. 695 i henhold til erklæring datert 28.11.06.

§ 3 EIERFORHOLD

§ 3.1 Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet.

Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

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

§ 3.3 Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i Sameiet

§ 3.4 Ved salg medfølger til kjøper seksjonens andel av vedlikeholdsfondet.

§ 4 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

§ 4.1 Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av årsmøtet/sameiermøtet. Beslutning om oppløsning krever minst $\frac{3}{4}$ flertall iblant det samlede antall sameierandeler.

§ 4.2 Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

§ 4.3 Endringer i Sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes i et årsmøte/sameiermøte og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 5 ÅRSMØTE / SAMEIERMØTE

§ 5.1 Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Sakliste skal medfølge innkallingen.

Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret innen 1. mars.

Sameiermøter ellers avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller at minst 5 av sameierne skriftlig krever dette, og samtidig angir hvilke saker som kreves behandlet i sameiermøtet. Innkallingen skal skje innenfor de frister som gjelder for årsmøtet.

§ 5.2 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer

Årsmøtet skal behandle følgende dersom det står i innkallingen

d) behandle godtgjørelse til styret for foregående år

e) behandle forslag om avsetning til vedlikehold

f) velge revisor

g) velge valgkomité bestående av inntil tre personer

Funksjonstiden for de valgte er 2 år av gangen, dog slik at to av styremedlemmene etter ønske eller loddtrekning trer ut på årsmøtet etter det første driftsåret. Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Tilsvarende gjelder for styrets leder.

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

Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 5.3 På årsmøte/sameiermøter har sameierne stemmerett med en stemme pr. seksjon.

En sameier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig melding.

§ 5.4 Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter, eller når forslagsstiller krever større flertall.

Dog krever vedtak av økonomisk art, for eksempel låneopptak / investeringer som utgjør et beløp som er større enn 5% av sameiets årlige fellesutgifter, 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

§ 5.5 Styrets leder velges ved særskilt valg. Styre- og varamedlemmer skal velges blant sameiere som foreslått av valgkomitèen eller fremkommet som forslag på møtet.

§ 5.6 Alle årsmøter/sameiermøter skal:

Velge møteleder.

Godkjenne innkalling til møtet.

Godkjenne dagsorden.

Registrere fremmøtte.

Velge en representant til å føre protokoll for møtet.

Velge 2 stemmetellere

Velge 2 sameiere som skal godkjenne og undertegne protokollen.

Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

§ 6 STYRET

§ 6.1 Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder, 4 styremedlemmer og 1 varamedlem slik som angitt i § 5.

Styrets leder velges særskilt, mens styret i konstituerende styremøte velger nestleder, sekretær, økonomi- og regnskapskoordinator og styremedlem.

Styret velger selv ny leder blant styrets medlemmer hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak. Den nye leder skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

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

§ 6.3 Styremøter avholdes når det er påkrevd.

Styret fører referatprotokoll. Referatene skal være tilgjengelig for sameiets seksjonseiere, f.eks. ved utlegg på web eller annen måte.

§ 6.4 Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede og når møtetinnkallelsen er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møtetinnkallelsen.

§ 6.5 Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

§ 6.6 Årsmøtet/sameiermøter kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

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

§ 6.8 Styret har ansvar for løpende ajourhold av sameiets FDV Perm.

§ 6.9 Styret har plikt til å opprette og vedlikeholde et internkontrollsystem for sameiet.

§ 6.10 Medlemmer, forretningsfører eller andre skal ikke delta i avstemninger på styremøter vedrørende saker der vedkommende har egne interesser eller er inhabil på noen måte.

§ 6.11 TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte, samt andre som får kjennskap til noens personlige forhold gjennom sitt arbeide med Sameiet Rosenborg Park B5/B6, har taushetsplikt om slike forhold.

§ 7 FELLESUTGIFTER

§ 7.1 Kostnader forbundet 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.

Kostnader ved drift og vedlikehold av parkeringsanleggene skal fordeles likt på hver parkeringsplass i anlegget.

Med tilslutning fra de det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp, fastsatt av årsmøtet til dekning av disse utgiftene.

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

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

§ 7.4 De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet 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 dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 8 DISPOSISJONSRETT

§ 8.1 Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og/eller balkongkasser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for sameiet. Styret skal ved behov la utarbeide slik plan, og skal forelegge denne for årsmøtet til avgjørelse.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for et sameiermøte til avgjørelse.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel på slik dokumentasjon, stanse bygningsarbeidene.

§ 8.2 Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 10.

§ 8.3 Årsmøtet setter opp husordensregler som skal respekteres av samtlige.

§ 8.4 Boligen kan fritt utleies. Forpliktelse 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 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 8.5 For boligseksjoner tillates næringsdrift bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig til eller fra boliger, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre sameiere. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 8.6 Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller fellesrom eller utendørs på eiendommen. Det henvises her til gjeldende offentlige regelverk.

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

§ 9 VEDLIKEHOLD

§ 9.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Iht. Lov om eierseksjoner § 32 omfatter seksjonseierens vedlikeholdsplikt slikt som

- a) inventar
- b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

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 annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen.

Ved bruk av sameiets forsikring, plikter den enkelte å dekke forsikringens egenandel i tilfeller der skaden har sin årsak i seksjonens leilighet og omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

§ 9.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiets vedlikeholdsansvar fremgår av Lov om eierseksjoner § 33.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Lov om eierseksjoner § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

§ 9.3 Alt som kommer inn under felles vedlikehold, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

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

§ 9.5 Det påhviler sameierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

§ 9.6 Lading av elbiler og ladbare hybrider i garasjen.

Lading av elbiler og ladbare hybrider i garasjen skal til enhver tid skje via den infrastrukturen som er lagt opp i garasjen og som er tilrettelagt for den enkelte parkeringsplass. Den enkelte bileier som ønsker lading på sin parkeringsplass tar kontakt og inngår kontrakt med det selskapet sameiet

til enhver tid har avtale med.

Opplysning om hvilket selskap sameiet har avtale med, finnes på sameiets nettsider.

§ 10 MISLIGHOLD

§ 10.1 Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon.

Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter §

§ 10.2. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon 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 solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det senest i auksjonsmøtet er reist innsigelser mot salget eller innsigelsen er klart grunnløs.

§ 10.3 Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt.

Krav om utkastelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 10.1 om salg.

Utkastelse kan skje uten at det foreligger dom eller annen tvangsgrunnlag, når det ikke er reist innsigelse mot utkastelse eller innsigelsen er klart grunnløs.

Etter reglene i paragrafen her, kan det også kreves utkastelse av bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter § 10.1 om salg.

§ 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. Dog kreves ¾ flertall blant det samlede antall seksjonseiere for å endre bestemmelsene om oppløsning gitt i § 4.

§ 11.2 Så lenge det hviler lån på noen av seksjonene i eiendommen, må ikke sameiet endre bestemmelsene i § 4 eller § 11 uten hver långivers skriftlige samtykke.

§ 11.3 Ved vedtektsendringer skal hver långiver underrettes om dette snarest mulig etter at vedtektsendringene trer i kraft, såfremt dette har noen relevans for långiver.

§ 12 REGISTRERING

Sameiet Rosenborg Park B5/B6 er registrert i Foretaksregisteret, Brønnøysund.

Endringer i vedtektene meddeles / registreres i Brønnøysund-registrene.

§ 13 LOV OM EIERSEKSJONER m.m.

§ 13.1 Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) vedtatt 29. mai 2017 med ikrafttredelse 1. januar 2018, til anvendelse for sameiet.

§ 13.2 Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre bestemmelser i lovs form.

§ 14 TVISTEMÅL

Tvistemål i sameieforhold mellom sameierne eller sameiet avgjøres ved eiendommens verneting dersom man ikke enes om annen ordning.

§ 15 DATERINGER

Vedtektene er bestemt på sameiets stiftelsesmøte 16.01.2006

Endringer er foretatt på årsmøte 18.04.2007, 29.04.2008, 21.04.2010, 25.04.2016, 27.04.2017, 16.04.2018, 10.06.2020, 26.05.2021 og 27.04.2022.

Disse vedtektene gjelder fra årsmøtet 27.04.2022.

Sameiet Rosenberg Park B5/B6

Forretningsfører for sameiet er TOBB AS

Vedtektene ligger i TOBB portalen, de er utsendt til alle seksjonseiere og ligger også på sameiets hjemmesider.