

VEDTEKTER FOR FAGSTADHAVEN BOLIGSAMEIE

Org.nr. 993 449 458

§ 1

Samtlige eiere av seksjoner i eiendommen er pliktig til å være med i sameiet med de rettigheter og forpliktelser dette til enhver tid medfører.

Formålet er å bestyre den felles eiendom Fagstadhaven med gnr. 200, bnr. 164 i Lillehammer kommune.

§ 2

Alle deler av eiendommen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Når det gjelder garasjeplasser vises til § 3 nedenfor.

Salg eller utleie av bruksretter i sameiet, herunder salg og utleie av bodplasser og garasjeplasser er ikke tillatt, med unntak for utleie av garasjeplasser etter samtykke fra styret.

Hjemmelshavere i nabosameiet Storgata 109 har imidlertid rett til å leie eller kjøpe bruksrett til garasjeplass i garansjeanlegget etter de samme retningslinjer som til enhver tid er gjeldende for hjemmelshavere i Fagstadhaven Boligsameie.

Utleie av leiligheter skal kun skje direkte fra seksjonseier. Utleieforhold med under 30 dagers varighet tillates ikke. Seksjonseier plikter å gi styret skriftlig informasjon om hvem leiligheten er leid ut til. Seksjonseier plikter også å informere sine leietagere om sameiets vedtekter og husordensregler samt om rutiner for søppelhåndtering og vedlikeholdspunkter som skal følges opp i leiligheten og tilhørende veranda eller uteplass.

§ 3

Garasjeanlegget består av fellesareal, samt seksjonsnummer 70 som eier 14 plasser, seksjonsnummer 71 eier 5 plasser og seksjonsnummer 69 eier 6 plasser. Alle brukere av garasjeanlegget betaler felleskostnader knyttet til anlegget. Utgiftene fordeles på grunnlag av antall garasjeplasser.

Eieren av seksjonsnummer 70, 71 og 69 har ikke rett til bruk av garasjeplasser utover disse to seksjonene.

Følgende seksjoner er solgt uten rett til parkeringsplass i garasjeanlegget: 10, 32, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 57, 59, 60, 61, 62, 64 og 66.

Et antall garasjeplasser som tilsvarer det antall seksjoner som er solgt uten garasjeplass skal disponeres av Tronrud Eiendom AS som utbygger og kan ikke disponeres av seksjonssameiet eller seksjonseierne forøvrig. Vedtektene skal endres dersom Tronrud Eiendom AS inngår avtale med eiere av disse seksjonene om bruk av garasjeplass.

Følgende seksjoner eier to garasjeplasser i garasjeanlegget: 2, 13, 20, 34, 37. De øvrige seksjoner eier en garasjeplass i garasjeanlegget. Seksjon 68 eier 4 garasjeplasser. Tronrud Eiendom AS eier 7 parkeringsplasser.

Hvis eier av seksjonen eier flere garasjeplasser, må disse følge salget av seksjonen. Eier kan evt. selge garasjeplass, som ikke opprinnelig tilhører seksjonen, til andre beboere i Sameiet.

Selger kan ikke disponere garasjeplass til eget bruk eller til utleie, når vedkommende ikke lenger eier leilighet i Fagstadhaven Boligsameie.

Alle seksjonseiere er forpliktet til å bidra med det som er nødvendig for å foreta en reseksjonering som innebærer at garasjeplassene som er fellesareal blir tillagt de leiligheter som har rett til å disponere plassene, og at de plassene som gjelder

det antall leiligheter som er solgt uten parkeringsplass og som skal disponeres av Tronrud Eiendom AS, skal gjøres til en egen næringsseksjon som tilhører Tronrud Eiendom AS.

§ 4

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder blant annet drift og vedlikehold av tekniske anlegg og heis, offentlige avgifter for fellesareal, antenneavgifter, vaktmestertjenester for fellesareal, renhold av fellesareal, vinduspuss i fellesareal, andel snørydding som er felles med eksisterende bebyggelse i kvartalet, utgifter til forretningsfører og revisor, strøm i felles areal, vedlikehold og drift av fellesareal og lignende skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Sameiets abonnement på fibernett fordeles ikke etter sameiebrøken, men pr. enhet.

TV er ikke inkludert i fellesutgifter.

Styret plikter å sørge for dekkende forsikring av sameiets bygninger, tekniske innretninger og ansvarsforhold. Forsikringspremien fordeles i henhold til sameiebrøken etter at forsikringspremie for næringsseksjonen er fratrasket og belastet næringsseksjonens eier.

Ved skader som erstattes av sameiets forsikring betales en egenandel på kr.10000. Egenandelen betales av sameiet dersom skaden skyldes forhold ved den delen av bygningsmassen og tekniske anlegg som sameiet har vedlikeholdsansvar for.

Dersom skaden skyldes seksjonseiers/husstandens egne disposisjoner, eller installasjoner som beboer selv bringer med seg, eller noe de har foretatt seg (eller unnlatt å foreta seg), skal seksjonseier betale egenandelen. Det er ikke en betingelse at det er gjort noe kritikkverdig, galt eller uforsvarlig. Eksempler på skadeårsaker der seksjonseier skal betale egenandelen:

- Vannskader som skyldes manglende vedlikehold av blandebatteri, sluk og avløp.
- Lekkasje fra akvarium eller vannseng.
- Lekkasje fra oppvaskmaskin/vaskemaskin eller tilførselsslangene.
- Håndtering av tunge gjenstander som skader dører, vinduer eller gulv.
- Brann i kjele på komfyr eller i grill.
- Brann som følge av tildekket elektrisk varmeovn.
- Skader i forbindelse med innbrudd eller skadeverk i en enkelt leilighet.
- Skader på sanitærporselen uansett skadeårsak.
- Skader på glass og vinduer som skyldes aktivitet i husstanden.
- Hvis det har vært utvist grov uaktsomhet, kan forsikringsselskapet kreve erstatning som må betales i tillegg til egenandelen.

Montering av kodelås og eventuelle skader på egen ytterdør som skyldes monteringen, er seksjonseiers ansvar.

Seksjonseier som leier ut sin leilighet, oppfordres til å ta vilkårene for betaling av egenandel og erstatningsansvar inn i sin avtale med leietager.

Sameiere som eventuelt bruker sin seksjon på en slik måte at forsikringspremien økes må selv betale merutgiftene.

Styret kan fastsette at den enkelte sameier skal betale et å konto-beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 5

Sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, bortsett fra innvendig vedlikehold av de enkelte bruksenheter som er den enkelte sameiers eget ansvar. Vedlikeholdskostnadene skal fordeles på sameierene etter sameiebrøken.

Seksjonseier, eller den som seksjonseier lar disponere leiligheten, plikter å gi sameiet v/styret tilgang til leiligheten dersom dette er nødvendig for å at sameiet skal kunne utføre vedlikeholdsoppgaver som tilligger sameiet. Sameiet avgjør i samråd med seksjonseier hvilke fagpersoner som trenger adgang til leiligheten.

§ 6

Sameiet ledes av et styre bestående av 5 medlemmer, hvorav ett av medlemmene skal være leder. Styrelederen skal velges særskilt. Det skal velges 1 varamedlem til styret. Styremedlem og varamedlem tjenestegjør i 2 år.

§ 7

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Sameiermøtet skal behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt.
- Valg
- Andre saker nevnt i innkallingen.

Hver seksjon har 1 -en -stemme.

§ 8

Sameierene har ikke lov til å benytte annen grill på terrasser enn elektriske griller/gassgriller.

Det er ikke tillat å montere varmepumpe i sameiet.

Det er ikke tillat å montere varmepumpe i sameiet.

§ 9

Disse vedtekter kan av årsmøte endres med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav.

Dette gjelder ikke for vedtektenes § 3. En reseksjonering skal gjennomføres når minst 1/2 av sameierene som disponerer garasjeplass som er felleseie krever det. For øvrig kan punktet kun endres med tilslutning fra samtlige sameiere som disponerer garasjeplass.

§ 10

For så vidt ikke annet fremgår av disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Sameiet med disse vedtekter skal registreres i foretaksregisteret.

Lillehammer, 13.07.2023