

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET KVARTAL 14

Godkjent av husbanken i brev av 4. april 1986
Endret av årsmøtet for 1999 den 21. februar 2000
Endret av årsmøtet for 2001 den 26. februar 2002.
Endret av årsmøtet for 2011 den 29. februar 2012.
Endret av årsmøtet for 2014 den 23. mars 2015.
Endret og vedtatt av årsmøtet for 2015 den 25. april 2016.

§ 1

NAVN

Boligsameiets navn skal være: Boligsameiet Kvartal 14.

§ 2

FORMÅL

Boligsameiet eier grunnarealene på matrikkel nr. 1 i Lillehammer.

Eiendommen består av 66 seksjoner.

Formålet med sameiet skal være å ivareta sameiernes fellesinteresser i eiendommen, så som drift og vedlikehold av bygninger og grunnarealer med videre.

§ 3

DELTAKELSE

Sameierne skal være eiere av seksjoner i bygningene som er oppført i Kvartal 14 på matrikkel nr. 1 i Lillehammer.

Den enkelte seksjonseiers ideelle andel i sameiet er fastsatt til en sameiebrøk som er angitt i skjøtet for den enkelte seksjon.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin seksjon og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til.

Seksjonen og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

§ 4

MEDLEMMENES RETTIGHETER OG PLIKTER

- A. Alle seksjonseiere i eiendommen har rett og plikt til å være medlem i sameiet.
- B. Alle medlemmer kan velges til verv i boligsameiet. Et medlem kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende medlem kan velges.
- C. Medlemmene skal rette seg etter boligsameiets vedtekter, **ordensregler**, vedtak fra årsmøtet og vedtak tatt av styret. **Sameieandel kan ikke skilles fra den seksjon de er bunnset til.**
- D. **Sameiere er sikret tilfredsstillende adkomst til boligene og bruksrett til sameiets utvendige anlegg i henhold til eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og ordensregler.**
- E. Ved overdragelse av seksjonen er kjøper og selger solidarisk ansvarlige for sameiets krav mot selger.
- F. **Ingen sameier kan endre farger utvendig eller foreta bygningsmessige endringer uten etter skriftlig samtykke fra styret.**
Persienner/markiser o.l. skal ha samme farge/mønster.
- G. **Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer/anlegg påhviler sameierne fellesskap.**
Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.
- H. **Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av seksjonen og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på altanen.**
Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til seksjonen, samt å ha ansvaret for det elektriske ledningsnett fra hovedsikring i seksjonens sikringskap.

§ 5

MEDLEMMENES ANSVAR

Sameierne er ansvarlig for fellesutgifter som vedlikeholds- og driftsutgifter på eiendommene. Den enkelte sameiers andel av slike utgifter tilsvarer den sameiebrøk som er fastsatt for seksjonen. Med 2/3 flertall kan årsmøtet bestemme at fellesutgiftene deles likt pr. seksjon.

Fellesutgiftene omfatter blant annet kostnader i forbindelse med utvendig vedlikehold og drift av bygninger, derunder carportanlegg, vedlikehold og drift av utvendig fellesanlegg og eventuelle nyanskaffelser til dette, samt innvendig vedlikehold av fellesrom og fellesboder.

Hvis en seksjonseier –(ere) ved sin adferd bevirker at felleskostnadene øker, kan økningen belastes den angjeldene seksjonseier (-ere).

Rehabilitering av bad og andre våtrom skal utføres av autoriserte fagmenn. Etter at arbeidet er utført skal utførende fagmann avgi erklæring på vegne av seksjonseieren til styret om at arbeidet er utført i henhold til gjeldene regelverk.

Ved skader som er seksjonseier ansvar i henhold til eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og ordensregler, men som allikevel dekkes av sameiets forsikring, plikter seksjonseier å dekke egenandelen til forsikringsselskapet.

§ 6

DISPONERING

Med unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og ordensregler har hver sameier full disposisjonsrett over sin seksjon. Herunder har hver eier rett til salg, pantsetting og utleie. Seksjonen kan ikke deles uten styrets samtykke. Salg og utleie meddeles styrets leder.

Sameierne har gitt avkall på den innløsningsrett sameieloven hjemler. Sameiets tomt skal disponeres etter reguleringsplan og vedtekter, for øvrig etter årsmøtets bestemmelser.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Eierseksjonsloven § 22.

Ved erverv av seksjon har erververen gjennomgått sameiets vedtekter og ordensregler og aksepterer disse som bindende for seg.

Selskaper som ikke eies av stat, fylkeskommune eller kommune har ikke anledning til å erverve seksjoner i sameiet.

Hvis en sameier, til tross for advarsel, i vesentlig grad 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.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måneder etter at pålegget er mottatt. Eierseksjonsloven § 26.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

§ 7

STYRET

- A. Styret består av 4 medlemmer som velges av årsmøtet. Samtidig velger årsmøtet 2 varamedlemmer til styret. Årsmøtet velger lederen, for øvrig konstituerer styret seg selv og velger nestleder/sekretær, kasserer og styremedlem.

Styremedlemmer og varamedlemmer velges for 2 år. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme. Varamedlemmer har møterett i styret.

- B. Styret forestår den daglige drift av boligsameiet i samsvar med vedtektene og vedtak på årsmøtet. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.
- C. Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer møter.
Sameiet forpliktes av 2 medlemmer av styret i fellesskap.
- C. Styret fungerer som valgkomitè.
- D. Styret tilsetter vaktmester.
- E. **Styret har plikt til å sørge for forsvarlig likehold av bygningene og eiendommen for øvrig, samt å påse at felleskostnader blir dekket av sameiet.**
- F. **Styrets avgjørelser kan kreves overprøvd av sameiermøtet.**

§ 8

ÅRSMØTE

- A. Årsmøtet er boligsameiets øverste myndighet.
- B. Årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av mars.
- C. Hver seksjonseier har en stemme.
- D. Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 15 stemmeberettigede medlemmer møter, enten ved personlig fremmøte eller ved fullmakt.
- E. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.
- F. Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig med minst 2 ukers varsel. Forslag til dagsorden og regnskap skal vedlegges innkallingen. Forslag til tillitsvalgte samt en kort orientering om de saker som ønskes behandlet, må forelegges styret innen utgangen av januar.
- G. Årsmøtet fastsetter fellesutgifter og betalingsterminer, samt godtgjørelse til styrets medlemmer.
- H. Årsmøtet fastsetter bruksregler / ordensregler.
- I. Vanlige saker avgjøres med alminnelig flertall blant de møtende. Endringer av vedtektene krever 2/3 flertall.
- J. Utlodning til seksjonseierne fra sameiets felleskonto kan ikke skje uten at dette er vedtatt med trefjerdedels flertall på to etter hverandre følgende ordinære årsmøter.
- K. **Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning,**

§ 9

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes dersom styret finner det nødvendig, eller 10 stemmeberettigede medlemmer skriftlig fremsetter krav om det.

Reglene for ordinært årsmøte gjelder så langt de passer.

§ 10

REVISOR

Revisor velges av årsmøtet for ett år. Revisor fremlegger revisjonsberetning/merknader senest på årsmøtet.