

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av parkeringsplasser i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av fradelingssøknad, fradeling av matrikler, endret organisering m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

Disse vedtektene forutsetter at parkeringskjelleren organiseres som anleggseiendom. Det er ikke endelig fastsatt så det kan bli betydelig endringer.

Selger står fritt til å organisere parkeringsplassene på den måten som selger anser hensiktsmessig, se mer i prospekt mv.

Vedtekter for Ankerhagen garasjesameie Org. nr.: (xxxxxxxxxx)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med stiftelsen av sameiet.

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er Ankerhagen Garasjesameie («Garasjesameiet»).

Garasjesameiets formål er å eie og forvalte garasjeeiendommen gnr. xx bnr. xx i Hamar kommune («Garasjeeiendommen») med parkeringsplasser, boder, sykkelparkering og adkomstarealer mv til det beste for sameierne. Garasjesameiets anlegg skal hovedsakelig nyttes til parkeringsformål.

§ 2 Hva Garasjesameiet omfatter

Garasjesameiet er et tingsrettslig sameie.

Sameiet består av 65 parkeringsplasser. Til hver parkeringsplass er det knyttet en eksklusiv og varig bruksrett, og det er tildelt spesielle rettigheter og plikter i vedtektene.

Som vedlegg 1 følger en bruksrettsplan over Garasjeeiendommen med blant annet angivelse av parkeringsplassene med nummerering og hvem/hvilken seksjon/andel som disponerer hvilken parkeringsplass.

Som vedlegg 2 følger en bruksrettsplan over arealer som disponeres som teknisk rom og til sykkelparkering.

Sameiet plikter å føre oppdaterte lister over hvem som til enhver tid har bruksrett til de enkelte

parkeringsplassene, mv.

§ 3 Sameieandeler

Sameiet består av sameieandeler som baserer seg på at én parkeringsplass til bil gir en eierandel på 1/65. Det er til sammen 65 eierandeler i Garasjeeiendommen.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av bestemte deler av Garasjeeiendommen slik det er nærmere bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjesameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 1, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameierne eller andre rettighetshavere. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Bilvask er ikke tillatt i Garasjeeiendommen.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. § 5-3 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i

tilknytning til biler som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 10.

§ 5 Disposisjonsrett over sameieandel i Garasjeeiendommen

§ 5-1 Bruksrettsplan med oversikt over parkeringsplassene

Som vedlegg 1 følger en tegning over Garasjeeiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering som viser hvilke sameiere som disponerer hvilke(n) plass(er). Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte sameiere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette. Det kreves dog ikke samtykke fra berørt sameier som pålegges å bytte HC-plass iht. § 14 nedenfor. Ved salg av eierandel som er godkjent av styret i tråd med disse vedtektene må eier sørge for å tinglyse hjemmelsovergangen i grunnboken.

§ 5-2 Overdragelse/salg/pantsettelse mv. av sameieandel

Den enkelte sameier kan ikke selge eller overdra sin sameieandel i Garasjesameiet til andre enn eiere av eierseksjon eller andel i Ankerhagen.

§ 5-3 Utleie

Parkeringsplassene kan leies ut eller lånes ut til beboere i Ankerhagen. Utleie utover dette må godkjennes av styret som ikke kan nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn.

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

§ 5-4 Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtektene. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel iht. § 5-2.

§ 5-5 Plikt til å orientere styret/forretningsfører om endringer

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel sammen med andel/seksjon forutsatt at det ikke hefter bruksrett for noen av de andre Eiendommene, se § 5-2.

§ 6 Drift og vedlikehold

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere, de tekniske rommene, sykkelbodene, adkomst til bodområder o.l., som følge av bruk av garasjen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med Garasjeeiendommen skal fordeles mellom sameierne. Dette gjelder utgifter til:

- a. Eiendomsforsikring
- b. Kostnader til vedlikehold som gjelder den delen av Garasjeeiendommen som hovedsakelig brukes av sameierne/brukerne av parkeringsplass til bil eller MC.
- c. Energikostnader til lys
- d. Kostnader til sprinkling
- f. Eiendomsskatt
- j. Feiing og rengjøring av Garasjeeiendommen
- k. Oppmerking av parkeringsplasser
- l. Andre kostnader som hovedsakelig kan henføres til parkeringsplassene eller bruken av disse.

Det skal innbetales et akontobeløp fastsatt av styret i Garasjesameiet til dekning av de årlige drifts- og vedlikeholdskostnadene. Kostnadene faktureres fra Garasjesameiet enten til de respektive sameierne/rettighetshaverne, eller til dets boligselskap. Der- som det faktureres via eierseksjonssameiene eller borettslagene, skal eierseksjonssameiene/borettslagene kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

For kostnader som ikke blir betalt ved forfall betales den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

Sameiere som disponerer el-uttak for lading av el-bil må betale for faktisk forbruk av strøm samt administrasjonskostnader med systemet. Styret avregner forbruk hvert kvartal, hvert halvår eller en gang i året avhengig av hva sameiet bestemmer. Styret kan også inngå avtale om at andre avleser og krever inn kostnadene med el-lading.

Kostnader til drift og vedlikehold av bildelingstjenesten skal dekkes av Driftsforeningen.

§ 8 Sameiermøte

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere i Garasjesameiet har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. To representanter for rettighetshaverne har også rett til å være tilstede på sameiermøte.

Sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig oppgir hvilke saker som ønsker behandles.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være gjengitt i innkalling. Bare saker som er nevnt i innkalling kan behandles av sameiermøtet.

Hver sameieandel gir rett til 1 stemme per andel. Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektene.

Styret kan beslutte å holde sameiermøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte. For gjennomføring av slikt sameiermøte gjelder følgende:

1. Samtlige sameiere skal gis mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Styret kan fastsette nærmere krav til gjennomføringen av

deltakelsen og stemmegivning, herunder tillate bruk av forhåndsstemme.

2. Forretningsfører, revisor og eventuell daglig leder skal gis mulighet til å uttale seg om aktuelle saker.
3. Styreleder, eller annen møteleder som sameiermøtet velger, skal sørge for at det føres protokoll som undertegnes elektronisk.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

endring i vedtektene ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning tiltak som har sammenheng med sameiernes bruk-sinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

endring av §§ 3, 5 og 7.

endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller endring av denne bestemmelse.

Sameiermøtet kan ikke treffes beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og minimum 2 styremedlemmer. Styremedlemmene skal representere styrene i hvert av boligselskapene i Ankerhagen.

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i sameiet/borettslag, må vedkommende også fratse sitt verv i Driftsforeningen. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

Garasjestyret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom, og ellers sørge for forvaltningen av Garasjesameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styreleder i Garasjestyret, eller den styret utpeker, skal også representere Garasjesameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret har myndighet til å godkjenne salg av parkeringsplassene i tråd med vedtektene.

§ 10 Ordensregler

Garasjesameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av Sameiets formål.

§ 11 Mislighold

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av sameieandelen. Slikt krav om salg og eventuelt salg skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38.

§ 12 Diverse bestemmelser

Ved salg av eierseksjon/andel med sameieandel i Garasjesameiet, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 13 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladeboks for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass sameieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret vil kunne stille krav om bruk av en bestemt type ladeboks eller bruk av en bestemt elektriker til å utføre arbeidet.

Kostnader til etablering av ladeboks, vedlikehold og strøm, administrasjon mv. dekkes av den enkelte sameier, se § 7.

§ 14 HC-plasser

4 parkeringsplasser i Garasjeeiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser) slik det fremgår av vedlegg 1. Sameierne er kjent med at dersom en sameier i Garasjesameiet med sameieandel som gir disposisjonsrett til parkeringsplass til bil har behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende

i sin bolig, kan styret pålegge en annen sameier med HC-plass uten dokumentert behov å stille sin plass til disposisjon. Bruksoverlatingen skal skje ved at sameier med behov for HC-plass bytter til seg HC-plassen. Det er et vilkår at vedkommende med behov for HC-plass kan dokumentere at han eller hun på grunn av nedsatt funksjonsevne, har HC-bevis fra kommunen eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i Garasjesameiet behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer ved bytte, f.eks. at den som må bytte fra seg sin tilrettelagte parkeringsplass med etablert ladestasjon for el-bil kan kreve at det etableres ladestasjon på plassen som det byttes til og at kostnadene til dette bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass.

Tildeling av HC-plass skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC-plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Vedtektsbestemmelse vedr. parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne kan ikke endres uten at samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige.

§ 15 Kameraovervåkning

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

§ 16 Forsikring

Garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret av forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge.

§ 17 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses, og sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 18 Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§19 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Garasjesameiet

Inntil hele prosjektet er ferdigstilt vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til alle sameierne har overtatt og

grunnbokshjemmel er tinglyst.

Utbygger vil eie og disponere fritt over eventuelle usolgte parkeringsplasser, herunder ved utleie eller salg. Utbygger har også rett til å overdra sameieandelen knyttet til eventuelle usolgte parkeringsplasser til selskap for utleievirksomhet eller andre kjøpere uten tilknytning til Ankerhagen. Salg eller utleie skal fortrinnsvis skje til leilighetseiere i Ankerhagen. Dersom det viser seg å være flere parkeringsplasser/ boder/MC-plasser eller andre salgbare arealer som er del av anleggseiendommen, så eier og disponerer utbygger fritt over disse arealene, og vil endre vedtektene for å tilrettelegge for salg av disse arealene. For ikke overleverte arealer, kan utbygger endre på plasseringen av parkeringsplassene.

Kostnader som direkte knytter seg til Garasjeiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm, har utbygger rett til å viderefakturere sameierne iht pro & contra avregning.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.