

## VEDTEKTER

for

### MIDT GARASJESAMEIE

Gnr 101 bnr 217 i Lørenskog kommune

Org.nr:

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 27.11.2023

#### § 1

##### Navn

Sameiets navn er Midt garasjesameie, heretter: **Sameiet**.

#### § 2

##### Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter et garasjeanlegg i Lørenskog. Garasjeanlegget utgjør en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå med gnr 101 bnr 217.

Eiendomsgrensene for anleggseiendommen fremgår av tegningene som inngår i disse vedtekter. Bruksplan for garasjeanlegget viser hvordan rettigheter til bruk av parkeringsplasser, boder etc. er fordelt mellom sameierne. Se vedlegg.

#### § 3 Sameiebrøk og sameiere

Sameierne eier en ideell andel av Sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av den.

Den tinglyste sameierbrøken er som følger:

Eier	Gnr/bnr	Hus	Eierbrøk
Midt Grønn Borettslag	101/207	A+B	2446 / 6288
Midt Blå Borettslag	101/208	C	1249 / 6288
Midt Rød Borettslag	101/209	D	1420 / 6288
Midt Gul Borettslag	101/210	E	1079 / 6288
Midt Næring AS	101/207/2-7	A+B	94 / 6288

Antall parkeringsplasser fordeler seg slik:

Eier	Antall p-plasser
Midt Grønn Borettslag	84
Midt Blå Borettslag	47
Midt Rød Borettslag	40
Midt Gul Borettslag	48
Midt Næring AS	4
Frie plasser (vil ved salg overføres til borettslagene over)	8
Gjesteplasser	6
<b>SUM</b>	<b>237</b>

#### **§ 4** **Formål**

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser gjennom å eie og forvalte eiendommen som er felles for sameiernes bebyggelse.

#### **§ 5** **Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter § 7, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet om å endre fordelingen av p-plasser og/eller boder mellom sameierne uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke. Den enkelte sameiers fordeling av p-plasser og boder blant andelseierne i eget boligselskap, er ikke innenfor Sameiets beslutningsmyndighet.

I garasjeanlegget tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, eller permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, men all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt med bilvask. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av eiendommen.

#### **§ 6** **Rettslige disposisjoner**

Sameiere har en ideell andel i Sameiet i henhold til sameierbrøk.

Den enkelte sameier kan bare pantsette eller selge sin sameieandel sammen med sameiers egen boligeiendom, dvs. sammen med en av følgende eiendommer beskrevet i § 3.

P-plass tilknyttet eierandel i bygge- og finansieringsplanen til hvert borettslag kan ikke omsettes. De frie p-plassene kan omsettes til andre eiere i selskapene nevnt i § 3.

Salg av sameieandel er ikke bindende for Sameiet før den er godkjent av sameiets styre.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

## **§ 7**

### **Disposisjonsrett over parkeringsplasser**

Hver sameier har bruksrett til bestemte parkeringsplasser i garasjeanlegget i henhold til Vedlegg 1. Arealet som disponeres er merket med nummer og begrenset med markeringsstriper.

Dersom en av sameierne disponerer færre p-plasser tilpasset funksjonshemmede (HC-plasser) enn det eierne midlertidig har behov for, skal sameierne i fellesskap forsøke å finne en løsning for å dekke behovet for HC-plasser, for eksempel ved hjelp av midlertidig bytte av HC-plasser mot ordinære p-plasser. Dersom de aktuelle HC-plassene har ladestasjoner for el-bil, er det en forutsetning for å kunne bytte til en slik plass at plassen det byttes med skal ha ladestasjon for elbil, slik at byttet blir mest mulig likeverdig.

Bruksrett til parkeringsplassene kan bare omsettes innenfor henholdsvis eierne beskrevet i § 3 i henhold til deres gjeldende vedtekter, og slik at opprinnelig antall parkeringsplasser i selskapene opprettholdes. Parkeringsplasser kan leies ut blant beboere på Midt, dvs. de som er eierne i selskapene beskrevet i § 3.

Utbygger beholder bruksretten til parkeringsplasser som ikke er solgt på tidspunktet for opprettelse av garasjesameiet, og kan selge bruksrettene til disse plassene senere. Se vedlegg 3. Bytter skal godkjennes av bruksrettshaver.

## **§ 8**

### **Ordinært sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Sameierne representeres ved styret i selskapene/eierne nevnt i §3. Sameierne har 1 stemme hver ved avstemming i sameiermøte.

Sameiere 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.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. 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 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 som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av sameiermøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Valg av styremedlemmer
3. Valg av styreleder,
4. Valg av revisor,

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før sameiermøtet sendes ut til sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

## **§ 9**

### **Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker den ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 8.

## **§ 10**

### **Sameiermøtets vedtak**

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter stemmebrøk er avgitt for. Ved stemmelikhet, er møteleders stemme avgjørende. Vervet som møteleder skal gå på omgang slik at hver Sameier kan kreve å være møteleder hvert fjerde år.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves enighet i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring i vedtektene. Endring av § 7 krever i tillegg samtykke fra utbygger, frem til siste bruksrett til parkeringsplass er solgt. Nærværende punkt og siste ledd i § 7 bortfaller når alle bruksretter er solgt.
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- c) andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for mer enn 6 måneder
- f) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- g) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 15.

- h) endring i Bruksplanens (Vedlegg) fordeling av p-plasser og/eller boder.
- i) Salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.
- j) endring i denne bestemmelse

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

## **§ 11** **Styret**

Sameiet skal ha et styre på minst to medlemmer og en styreleder, til sammen minst tre medlemmer. Det skal tilstrebtes at styret består av minst ett medlem fra hver Sameier, og inntil ett varamedlem fra hver Sameier. Styreleder velges særskilt av sameiermøte.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsførere. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs eller når ett styremedlem forlanger det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for, og i tilfelle styreleder har forfall, gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## § 12

### Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

## § 13

### Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

## §14

### Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte eiendommen

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele eiendommen, men likevel slik at installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, fjernvarmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener de enkelte sameiernes boligeiendommer, har de respektive Sameierne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

## § 15

### Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fordeles etter antall p-plasser hver sameier disponerer, jf § 3. Felleskostnadene fordeles likt etter antall p-plasser man eier. I tillegg betaler hvert borettslag felleskostnader etter følgende brøk basert på antall leiligheter i hvert borettslag:

<b>Eier</b>	<b>Brøk</b>
Midt Grønn Borettslag	121 / 295
Midt Blå Borettslag	67 / 295
Midt Rød Borettslag	59 / 295
Midt Gul Borettslag	48 / 295

Som felleskostnader regnes bla.:

- a) eiendomsforsikring, jf § 17,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- d) drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg
- e) renhold
- f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar
- g) Serviceavtaler
- h) Nedkjøringsrampe til garasjeport med tilhørende snøsmelteautomatikk

## **§ 16**

### **Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

## **§ 17**

### **Revisor**

Sameiet kan ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

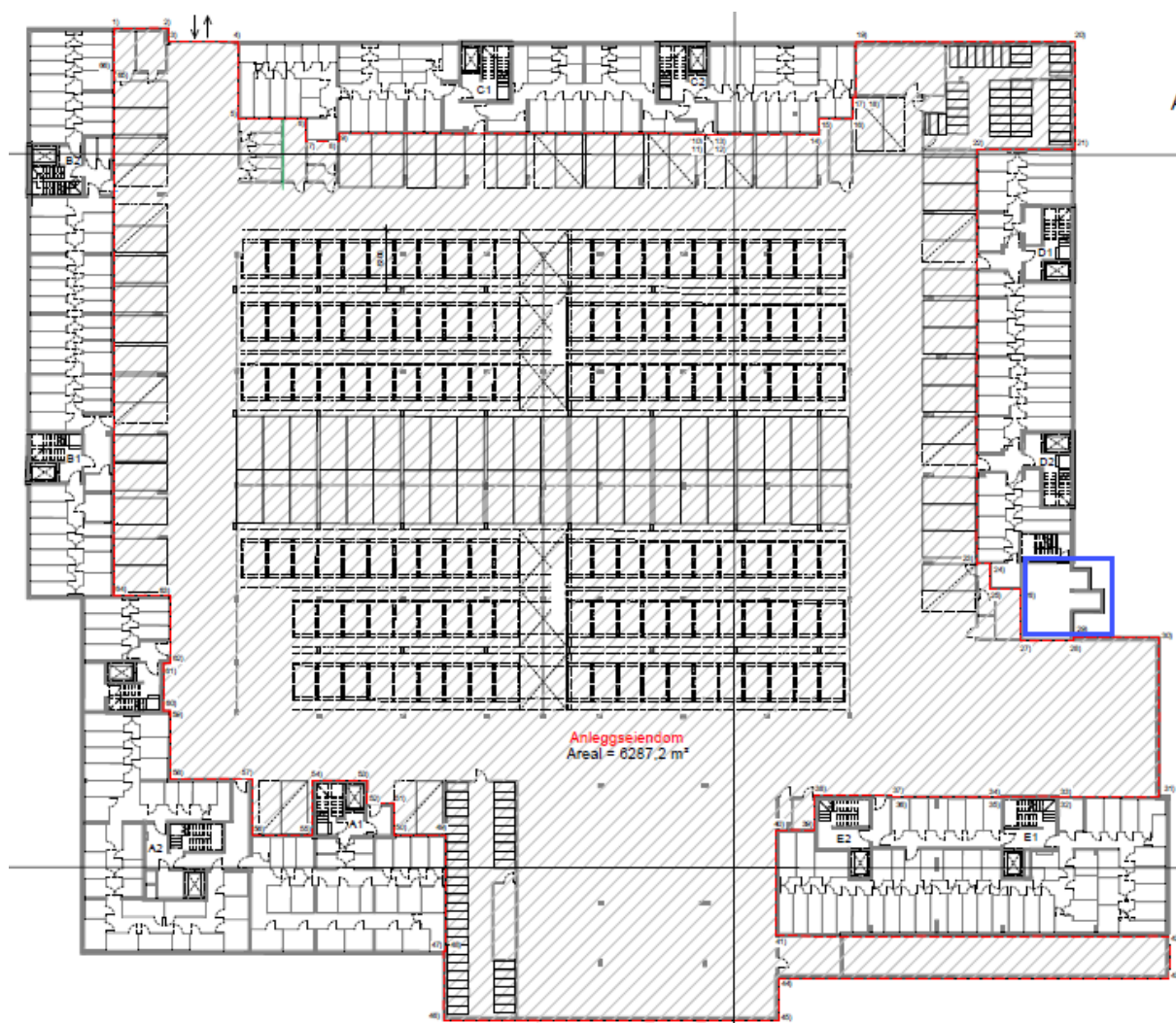
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## **§ 18**

### **Sameieloven**

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

Vedlegg 1: eiendomsgrense for anleggseiendommen/garasjeeiendommen.



## Vedlegg 2: oversikt over p-plasser



### Vedlegg 3 - Parkeringsplasser på utbygger

0552 MIDT GARASJESAMEIE

Under er det listet opp hvilke parkeringsplasser utbygger sitter med etter overlevering

Eiendomskode	Eier	Kommentar	Eiendomskode	Eier	Kommentar
0552-1-30002	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30088	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30003	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30089	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30004	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30101	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30007	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	Omsettelig	0552-1-30113	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30008	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30114	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30009	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30117	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30010	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30118	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30011	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30119	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30013	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30121	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30014	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30122	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30015	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30123	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30016	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30125	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30023	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30129	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30041	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30131	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30042	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30141	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	Omsettelig
0552-1-30044	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30176	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30047	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30178	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	Omsettelig
0552-1-30048	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30195	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30051	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30201	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30052	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30214	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	Omsettelig
0552-1-30057	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30215	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30070	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30221	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30071	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30224	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30072	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30225	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30073	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30226	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30080	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30227	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30081	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30232	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30083	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	Omsettelig	0552-1-30233	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30085	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS		0552-1-30234	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS	
0552-1-30086	SKÅRERSLETTA 50 UTVIKLING AS				