

VEDTEKTER
for
SØNDRE HUNDSUND GARASJESAMEIE

gnr. 341 bnr. 5 i Bærum kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Søndre Hundsund Garasjesameie.

§2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter et garasjeanlegg i en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå på Hundsund utbyggingsområde på Fornebu gitt gnr. 341 bnr. 5 i Bærum kommune, betegnet «Garasjeanlegget». Anleggseiendommens grenser mot andre eiendommer fremgår av tegning nr. 1-3 utarbeidet av Niels Torp arkitekter, jfr. vedlegg 1.

Kulvert med gang- og kjøreadkomst til Garasjeanlegget er felles med garasjeanlegget til Hundsund 3 Boligsameie og ligger på gnr. 41 bnr. 929 (Hundsund 3 Boligsameie). Gang- og kjøreadkomst til Garasjeanlegget er sikret ved tinglyst erklæring. Det forutsettes opprettet avtale om kostnadsdeling. Trappe- og heishus for garasjeeiendommens heis og trapp er beliggende på gnr. 41 bnr. 856 og tilhører garasjeeiendommen.

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

Sameiebrøk basert på eierandel registrert i grunnboken:

Sameiet består av 105 parkeringsandeler, + 2 "sameie"-andeler med en sameierbrøk, som fordeler seg som følger:

105 andeler (hver utgjør sin m2 x10) til sammen	13699/37225
1 andel tilhørende Hundsund 1 Boligsameie	10478/37225
1 andel tilhørende Hundsund 2 Boligsameie	<u>13048/37225</u>
	37225/37225

Hver av de 105 parkeringsplassene i garasjeanlegget utgjør en parkeringsandel med like rettigheter og plikter i Sameiet. Det betyr bl.a. at hver parkeringsandel har en stemme i sameiermøtet, jfr. § 9 om stemmebrøk og at hver parkeringsandel plikter å betale like mye av Sameiets felleskostnader, jfr. vedtektenes § 14 om kostnadsbrøk.

I grunnboka er det registrert ideelle eierandeler av varierende størrelse for de enkelte parkeringsplasser, på grunnlag av antatt (ikke oppmålt) areal. Sameiet er likevel, som nevnt foran, basert på at hver p-plass teller likt uavhengig av p-plassenes størrelse og registrert eierandel i grunnboken.

§ 3

Formål

Drift og vedlikehold av eiendommen gnr. 341 bnr. 5 i Bærum med garasje- og bodanlegg samt rom for tekniske installasjoner for **Hundsund 1 Boligsameie og Hundsund 2 Boligsameie**.

Tekniske installasjoner i garasjeanlegget som betjener de enkelte eierseksjonssameier har de respektive eierseksjonssameiene selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av, jfr. Vedtektenes § 13.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har eksklusiv rett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Fordelingen av parkeringsplasser fremgår av vedlegg 2. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet om å endre parkeringsfordelingen uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke.

Arealet som disponeres er merket med nummer og begrenset med markeringstriper på gulvet.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. **De enkelte boder disponeres eksklusivt av de enkelte seksjonseiere som er tildelt bod i garasjeanlegget. Fordelingen av boder fremgår av vedlegg 3. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet om å endre bodfordelingen, uten at de berørte seksjonseierne har gitt sitt samtykke til dette.**

Sameieeiendommen kan, uten hensyn til om arealer er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruk av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det tillates ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger. All lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen eller i fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lign.). Styret kan gi dispensasjon mot søknad.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameieeiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameieeiendommen. Det er heller ikke tillatt med bilvask. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameiere har en ideell andel i Sameiet i henhold til eierbrøk. Utbygger vil eie eventuelle pakeringsplasser /boder som ikke er solgt.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med sameieseksjon i bebyggelsen i Hundsund 1 Boligsameie og Hundsund 2 Boligsameie med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, trappeoppganger, heiser, boder, sykkelparkering mv.) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Salg av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen gjelder. Salg av sameieandel er ikke bindende før det er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

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

§6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til parkering på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt (**vedlegg 2**).

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun overføres til andre seksjonseiere i et av eierseksjonssameiene Hundsund 1 eller Hundsund 2.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra Hundsund 1 Boligsameie eller Hundsund 2 Boligsameie uten samtidig å overdra sin andel i Sameiet, kan Sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i Sameiet selges.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i et av boligsameiene Hundsund 1 eller Hundsund 2. Styret kan dispensere fra denne bestemmelse.

Garasjeanlegget har 3 garasjeplasser tilrettelagt for funksjonshemmede(HC-plasser). Dersom en sameier eller noen i sameierens husstand har behov for HC-plass, skal styret, så langt det er HC-plasser disponibelt, etter søknad fra sameier og fremlegging av offentlig HC-bevis, gi vedkommende midlertidig rett til å disponere HC-plass. Slik bruksrett forutsetter at sameieren selv disponerer en p-plass i garasjeanlegget, og at sameieren stiller denne plassen til disposisjon for sameieren som må avgi HC-plass. Sameieren plikter å akseptere styrets vedtak om bytte/overføring til annen garasjeplass i garasjeanlegget uten hensyn til plassering.

Den tildelte bruksrett til HC-plass bortfaller dersom personen som er tildelt HC-plass ikke lenger bor i et av eierseksjonssameiene Hundsund 1 eller 2, offentlig HC-bevis bortfaller eller dersom behovet for HC-plass

av andre grunner bortfaller. Sameieren plikter uten ugrunnet opphold å gi styret melding dersom vilkårene for midlertidig bruksrett til HC-plass ikke lenger er oppfylt.

§7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle 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 april. 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 styremedlem,
3. Valg av revisor,

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

§8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de 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 § 7.

§9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter følgende stemmebrøk:

Garasje plass: 105 plasser à 1 stemme	105 stemmer - 56 %
Hundsund 1 Boligsameie:	37 stemmer
Hundsund 2 Boligsameie:	<u>46 stemmer</u>
	188 stemmer

Stemmebrøken er beregnet slik:

Stemmebrøken er beregnet i forhold til kostnadsfordelingsbrøken og med utgangspunkt i at hver p-plass skal ha 1 stemme.

Parkeringsplass 105 plasser à 1 stemme= 105 stemmer som utgjør = 56 % av kostnadene. Totalt 188 stemmer. Reststemmene, 83 stemmer fordeles på sameiene i henhold til deres innbyrdes kostnadsbrøk: H1:7226, H2:8999

Hundsund 1 Boligsameie	$83 \times 7226 =$	37
	16225	
Hundsund 2 Boligsameie	$83 \times 8999 =$	46
	16225	

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene i sameiermøte beregnet etter stemmebrøk er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

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

- a) endring i vedtektene
- 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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i 14.
- 3) endring i denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

§10 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer, Styret i Hundsund 1 og styret i Hundsund 2 utpeker en representant hver som fungerer inntil nytt medlem utpekes i tillegg skal sameiermøtet velge en representant fra garasjeplasseierne for 2 år av gangen med mindre en annen valgperiode bestemmes ved valget. Hvert av styrene kan utpeke et personlig varamedlem. Sameiermøtet kan velge et personlig varamedlem for styremedlemmet fra garasjeplasseierne. Styret konstituerer seg selv ved valg av styreleder.

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 forretningsfører. 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 møtelederen 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.

§ 11

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.

§ 12

Ordensregler

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

§ 13

Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele garasjeeiendommen, men likevel slik at installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, fjernvarmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener de enkelte eierseksjonssameier har de respektive eierseksjonssameiene 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.

Garasesjameiet har drifts- og vedlikeholdsansvaret for trappe- og heishus m/heis beliggende på gnr. 41 bnr. 856 i garasjeeiendommens sydvestlige del.

Da sprinkleranlegget betjener garasjeanlegget og de to overliggende sameiene legges driftsansvar og kostnader forbundet med dette anlegget til garasjesameiet.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§14

Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) baseres på at hver garasjeplass skal bære en lik del av kostnadene uavhengig av størrelse på plassen. Kostnadene fordeles mellom sameierne etter følgende kostnadsbrøk:

Parkeringsplass	105 plasser à 20/37225	21000/37225 — 56 %
Hundsund 1 Boligsameie		7226/37225 — 20 %
Hundsund 2 Boligsameie		8999/37225 — 24 %
		37225/37225 — 100 %

Kostnadsbrøken er beregnet slik:

Samlet arealet i garasjen er 3722,5 m² (x10) = 37225.

Hver p-plass er satt til 20 m² idet et anslått areal til kjørebane er tillagt p-plassene. Areal for boder er lagt inn i arealet som tillegges de overliggende eierseksjonssameiene.

Samlet areal i garasjen	37225
Samlet arealet for p-plasser	21000
Restareal	16225 som fordeles på de overliggende sameiene Hundsund 1 og Hundsund 2 i forhold til hvert sameies areal: H1: 3998, H2: 4979 = 8977
Hundsund 1:	$\frac{16225 \times 3998}{8977} = 7226$
Hundsund 2:	$\frac{16225 \times 4979}{8977} = 8999$
	16225
+ p-plassareal	21000
	37225 som utgjør nevneren i kostnadsbrøken.

Som felleskostnader regnes bla.:

- eiendomsforsikring, jf § 16,
- kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- renhold
- kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

Plikt til kostnadsdekning iht. ovenstående begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert.

§15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned, alternativt hvert kvartal hvis styret beslutter dette, innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Styret kan inngå avtale med de overliggende eierseksjonssameier om en felles innkreving av driftskostnadene.

§ 16

Forsikring

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

§ 17

Revisor

Sameiet skal 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.

§ 19

Overgangsregler

Garasjeplasser og boder som ikke er tildelt seksjonseiere disponeres av Hundsund AS. Hundsund AS kan fritt tildele disse plassene til seksjonseiere i Hundsund 1 Boligsameie og Hundsund 2 Boligsameie. Hundsund AS kan uten hinder av § 6 leie ut ledige parkeringsplasser. Dette forutsetter dog at utleieforholdet godkjennes av styret i Sameiet. Styret kan motsette seg utleieforholdet dersom det foreligger saklige grunner knyttet til leietakers forhold eller at sikkerheten i forhold til garasjeanlegget forøvrig ikke er tilfredsstillende ivaretatt.

De rettigheter og plikter som påhviler den enkelte sameier i henhold til disse vedtekter påhviler Hundsund AS frem til arealene overdras. Kostnader som knytter seg til de arealer som Hundsund AS disponerer skal Hundsund AS alene dekke.

Når tildelingen er sluttført skal Hundsund AS utarbeide det endelige dokument som viser hvilke seksjonseiere som disponerer hvilke plasser/boder. Dette dokument vil da, uten noen behandling i Sameiet, utgjøre det endelige vedlegg 1 og 2 til disse vedtekter.

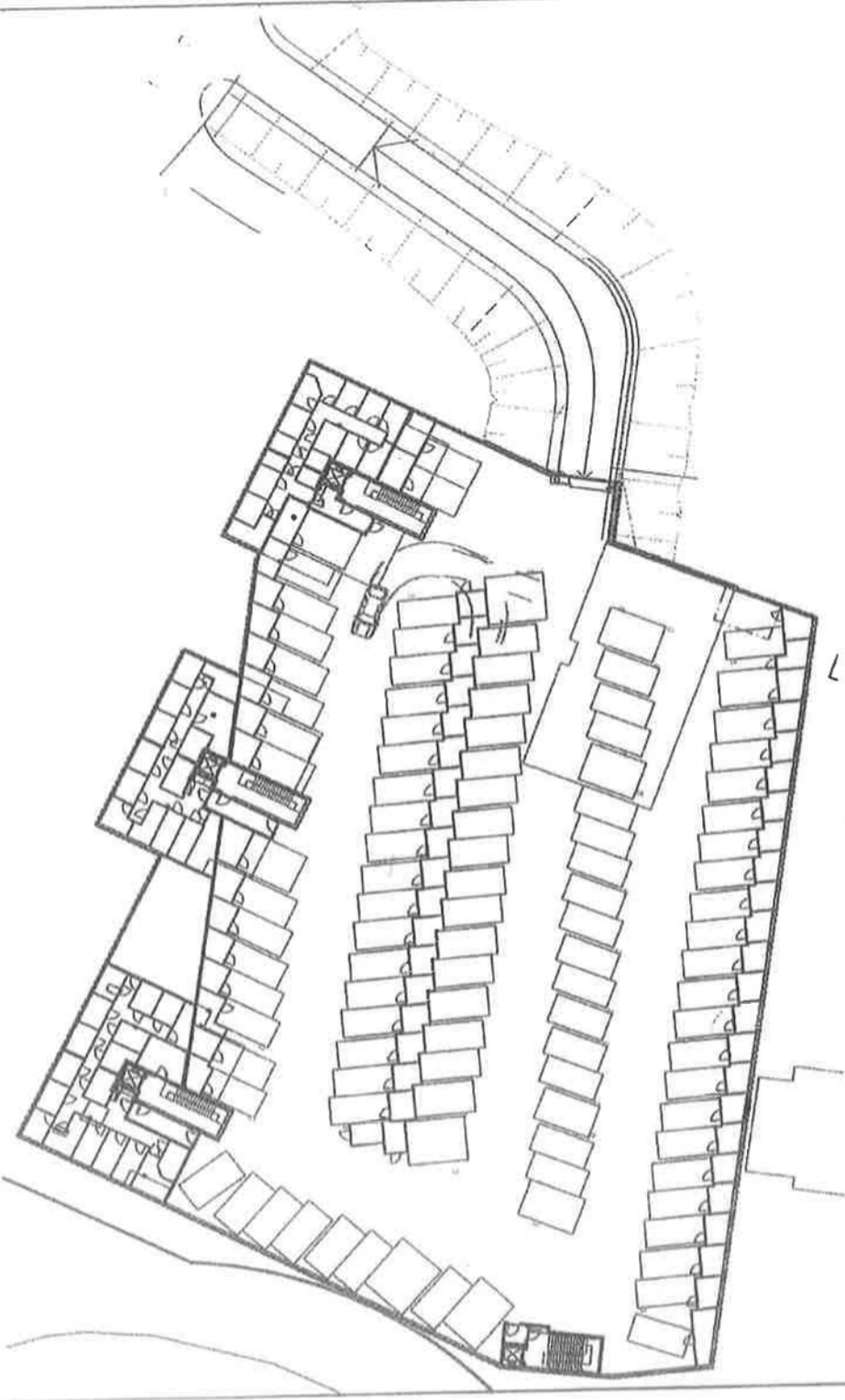
Arbeider som berører de eksisterende tekniske anleggene skal på forhånd meldes til styret i Sameiet.

Denne bestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra Hundsund AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt den siste garasjeplassen/boden overdras.

- - - - -

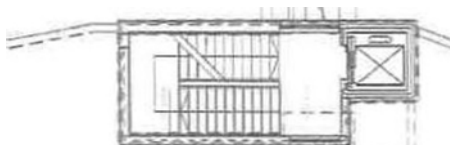


Kedlegg 1



Bilag 4

Forslag til: Tommestilling	
PROJEKTHETTELSE:	2009.02
PROJEKTHETTELSE:	2009.02
Fornebu Boligpar AS	
Tommestilling område	
5.2 - Hundevand syd	
AD 1.200	
Anleggseierendom	
B	



PLAN TRAPP ETARN
BAKKEPLAN



SNITT TRAPPETARN

Bilag 5



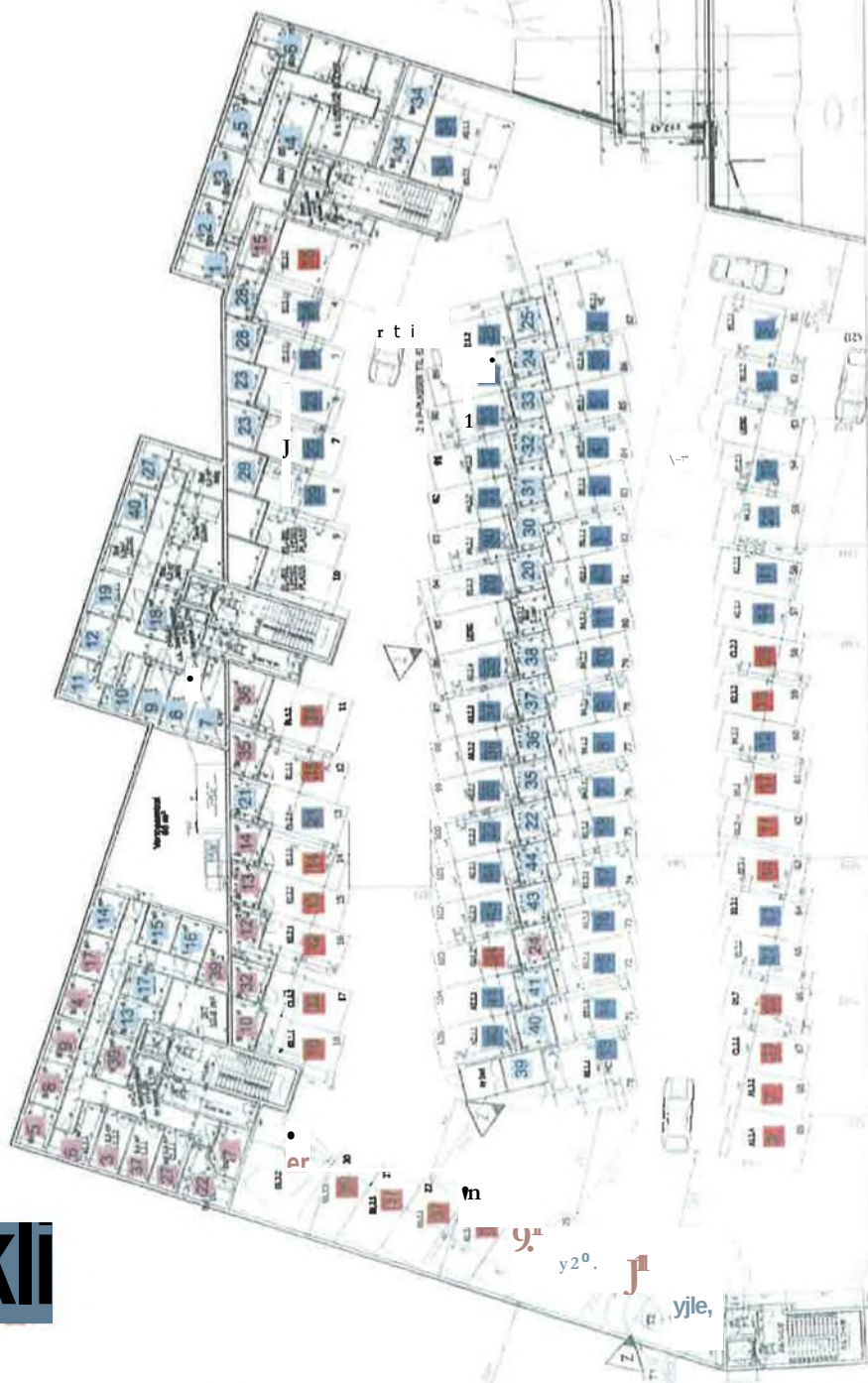
SNITT RAMPE GARASJEKJELLER

Lokaltselefigur

23.6.2014 14:20 FOREMSE Allin & Sævið	
Fase:	Tomtedeling
PR	20 eg.02
Fomebu Boligspær AS	
Tomtedel ing område 5.2 - Hundsund syd	
Tegningens nummer: 618.2 Type: T004 A3: 1:100 Dato: 20.12.2014 Tegner: [Signature] Godkjenner: [Signature]	
Snitt anleggseiendom D	

B

FORNEBU OMAR ODE S 2 1000 3000 SANDRE DEL



VEDTEKTER
for
SØNDRE HUNDSUND GARASJESAMEIE

gnr. 341 bnr. 5 i Bærum kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Søndre Hundsund Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter et garasjeanlegg i en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå på Hundsund utbyggingsområde på Fornebu gitt gnr. 341 bnr. 5 i Bærum kommune, betegnet «Garasjeanlegget». Anleggseiendommens grenser mot andre eiendommer fremgår av tegning nr. 1-3 utarbeidet av Niels Torp arkitekter, jfr. vedlegg 1.

Kulvert med gang- og kjøreadkomst til Garasjeanlegget er felles med garasjeanlegget til Hundsund 3 Boligsameie og ligger på gnr. 41 bnr. 929 (Hundsund 3 Boligsameie). Gang- og kjøreadkomst til Garasjeanlegget er sikret ved tinglyst erklæring. Det forutsettes opprettet avtale om kostnadsdeling. Trappe- og heishus for garasjeeiendommens heis og trapp er beliggende på gnr. 41 bnr. 856 og tilhører garasjeeiendommen.

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

Sameiebrøk basert på eierandel registrert i grunnboken:

Sameiet består av 105 parkeringsandeler, + 2 "sameie"-andeler med en sameierbrøk, som fordeler seg som følger:

105 andeler (hver utgjør sin m2 x10) til sammen	13699/37225
1 andel tilhørende Hundsund 1 Boligsameie	10478/37225
1 andel tilhørende Hundsund 2 Boligsameie	<u>13048/37225</u>
	37225/37225

Hver av de 105 parkeringsplassene i garasjeanlegget utgjør én parkeringsandel med like rettigheter og plikter i Sameiet. Det betyr bl.a. at hver parkeringsandel har én stemme i sameiermøtet, jfr. § 9 om **stemmebrøk** og at hver parkeringsandel plikter å betale like mye av Sameiets felleskostnader, jfr. vedtektenes § 14 om **kostnadsbrøk**.

I grunnboka er det registrert ideelle eierandeler av varierende størrelse for de enkelte parkeringsplasser, på grunnlag av antatt (ikke oppmålt) areal. Sameiet er likevel, som nevnt foran, basert på at hver p-plass teller likt uavhengig av p-plassenes størrelse og registrert eierandel i grunnboken.

§ 3

Formål

Drift og vedlikehold av eiendommen gnr. 341 bnr. 5 i Bærum med garasje- og bodanlegg samt rom for tekniske installasjoner for Hundsund 1 Boligsameie og Hundsund 2 Boligsameie.

Tekniske installasjoner i garasjeanlegget som betjener de enkelte eierseksjonssameier har de respektive eierseksjonssameiene selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av, jfr. Vedtektenes § 13.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har eksklusiv rett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Fordelingen av parkeringsplasser fremgår av vedlegg 2. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet om å endre parkeringsfordelingen uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke.

Arealet som disponeres er merket med nummer og begrenset med markeringsstriper på gulvet.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av de enkelte seksjonseiere som er tildelt bod i garasjeanlegget. Fordelingen av boder fremgår av vedlegg 3. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet om å endre bodfordelingen, uten at de berørte seksjonseierne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameieeiendommen kan, uten hensyn til om arealer er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruk av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det tillates ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger. All lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen eller i fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lign.). Styret kan gi dispensasjon mot søknad.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameieeiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameieeiendommen. Det er heller ikke tillatt med bilvask. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameiere har en ideell andel i Sameiet i henhold til eierbrøk. Utbygger vil eie eventuelle pakeringsplasser /boder som ikke er solgt.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med sameieseksjon i bebyggelsen i Hundsund 1 Boligsameie og Hundsund 2 Boligsameie med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, trappeoppganger, heiser, boder, sykkelparkering mv.) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Salg av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen gjelder. Salg av sameieandel er ikke bindende før det er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon som sameieandelen er knyttet til. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

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

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til parkering på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt (**vedlegg 2**).

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun overføres til andre seksjonseiere i et av eierseksjonssameiene Hundsund 1 eller Hundsund 2.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra Hundsund 1 Boligsameie eller Hundsund 2 Boligsameie uten samtidig å overdra sin andel i Sameiet, kan Sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i Sameiet selges.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i et av boligsameiene Hundsund 1 eller Hundsund 2. Styret kan dispensere fra denne bestemmelse.

Garasjeanlegget har 3 garasjeplasser tilrettelagt for funksjonshemmede (HC-plasser). Dersom en sameier eller noen i sameierens husstand har behov for HC-plass, skal styret, så langt det er HC-plasser disponibelt, etter søknad fra sameier og fremlegging av offentlig HC-bevis, gi vedkommende midlertidig rett til å disponere HC-plass. Slik bruksrett forutsetter at sameieren selv disponerer en p-plass i garasjeanlegget, og at sameieren stiller denne plassen til disposisjon for sameieren som må avgi HC-plass. Sameieren plikter å akseptere styrets vedtak om bytte/overføring til annen garasjeplass i garasjeanlegget uten hensyn til plassering.

Den tildelte bruksrett til HC-plass bortfaller dersom personen som er tildelt HC-plass ikke lenger bor i et av eierseksjonssameiene Hundsund 1 eller 2, offentlig HC-bevis bortfaller eller dersom behovet for HC-plass

av andre grunner bortfaller. Sameieren plikter uten ugrunnet opphold å gi styret melding dersom vilkårene for midlertidig bruksrett til HC-plass ikke lenger er oppfylt.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle 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 april. 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 styremedlem,
3. Valg av revisor,

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

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de 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 § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter følgende stemmebrøk:

Garasjeplass: 105 plasser á 1 stemme	105 stemmer - 56 %
Hundsund 1 Boligsameie:	37 stemmer
Hundsund 2 Boligsameie:	<u>46 stemmer</u>
	188 stemmer

Stemmebrøken er beregnet slik:

Stemmebrøken er beregnet i forhold til kostnadsfordelingsbrøken og med utgangspunkt i at hver p-plass skal ha 1 stemme.

Parkeringsplass 105 plasser á 1 stemme = 105 stemmer som utgjør = 56 % av kostnadene. Totalt 188 stemmer. Reststemmene, 83 stemmer fordeles på sameiene i henhold til deres innbyrdes kostnadsbrøk: H1:7226, H2:8999

Hundsund 1 Boligsameie	$\frac{83 \times 7226}{16225} = 37$
Hundsund 2 Boligsameie	$\frac{83 \times 8999}{16225} = 46$

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene i sameiermøte beregnet etter stemmebrøk er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

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

- a) endring i vedtektene
- 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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring i denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer. Styret i Hundsund 1 og styret i Hundsund 2 utpeker en representant hver som fungerer inntil nytt medlem utpekes i tillegg skal sameiermøtet velge en representant fra garasjeplasseierne for 2 år av gangen med mindre en annen valgperiode bestemmes ved valget. Hvert av styrene kan utpeke et personlig varamedlem. Sameiermøtet kan velge et personlig varamedlem for styremedlemmet fra garasjeplasseierne. Styret konstituerer seg selv ved valg av styreleder.

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 forretningsfører. 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 møtelederen 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.

§ 11

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.

§ 12

Ordensregler

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

§13

Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele garasjeeiendommen, men likevel slik at installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, fjernvarmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener de enkelte eierseksjonssameier har de respektive eierseksjonssameiene 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.

Garasjesameiet har drifts- og vedlikeholdsansvaret for trappe- og heishus m/heis beliggende på gnr. 41 bnr. 856 i garasjeeiendommens sydvestlige del.

Da sprinkleranlegget betjener garasjeanlegget og de to overliggende sameiene legges driftsansvar og kostnader forbundet med dette anlegget til garasjesameiet.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) baseres på at hver garasjeplass skal bære en lik del av kostnadene uavhengig av størrelse på plassen. Kostnadene fordeles mellom sameierne etter følgende kostnadsbrøk:

Parkeringsplass	105 plasser á 20/37225	21000/37225 – 56 %
Hundsund 1 Boligsameie		7226/37225 – 20 %
Hundsund 2 Boligsameie		<u>8999/37225 – 24 %</u>
		37225/37225 – 100 %

Kostnadsbrøken er beregnet slik:

Samlet arealet i garasjen er 3722,5 m² (x10) = 37225.

Hver p-plass er satt til 20 m² idet et anslått areal til kjørebaner er tillagt p-plassene. Areal for boder er lagt inn i arealet som tillegges de overliggende eierseksjonssameiene.

Samlet areal i garasjen	37225
Samlet arealet for p-plasser	<u>21000</u>
Restareal	16225 som fordeles på de overliggende sameiene Hundsund 1 og Hundsund 2 i forhold til hvert sameies areal: H1: 3998, H2: 4979 = 8977
Hundsund 1:	$\frac{16225 \times 3998}{8977} = 7226$
Hundsund 2:	$\frac{16225 \times 4979}{8977} = 8999$
	16225
+ p-plassareal	<u>21000</u>
	37225 som utgjør nevneren i kostnadsbrøken.

Som felleskostnader regnes bla.:

- eiendomsforsikring, jf § 16,
- kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- renhold
- kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

Plikt til kostnadsdekning iht. ovenstående begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned, alternativt hvert kvartal hvis styret beslutter dette, innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Styret kan inngå avtale med de overliggende eierseksjonssameier om en felles innkreving av driftskostnadene.

§ 16**Forsikring**

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

§ 17**Revisor**

Sameiet skal 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.

§ 19**Overgangsregler**

Garasje plasser og boder som ikke er tildelt seksjonseiere disponeres av Hundsund AS. Hundsund AS kan fritt tildele disse plassene til seksjonseiere i Hundsund 1 Boligsameie og Hundsund 2 Boligsameie. Hundsund AS kan uten hinder av § 6 leie ut ledige parkeringsplasser. Dette forutsetter dog at utleieforholdet godkjennes av styret i Sameiet. Styret kan motsette seg utleieforholdet dersom det foreligger saklige grunner knyttet til leietakers forhold eller at sikkerheten i forhold til garasjeanlegget forøvrig ikke er tilfredsstillende ivaretatt.

De rettigheter og plikter som påhviler den enkelte sameier i henhold til disse vedtekter påhviler Hundsund AS frem til arealene overdras. Kostnader som knytter seg til de arealer som Hundsund AS disponerer skal Hundsund AS alene dekke.

Når tildelingen er sluttført skal Hundsund AS utarbeide det endelige dokument som viser hvilke seksjonseiere som disponerer hvilke plasser/boder. Dette dokument vil da, uten noen behandling i Sameiet, utgjøre det endelige vedlegg 1 og 2 til disse vedtekter.

Arbeider som berører de eksisterende tekniske anleggene skal på forhånd meldes til styret i Sameiet.

Denne bestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra Hundsund AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt den siste garasjeplassen/boden overdras.

1.3

Abstract

Tomte delingsplan

[illegible]

FOR MORE INFORMATION
CALL 800-368-5868

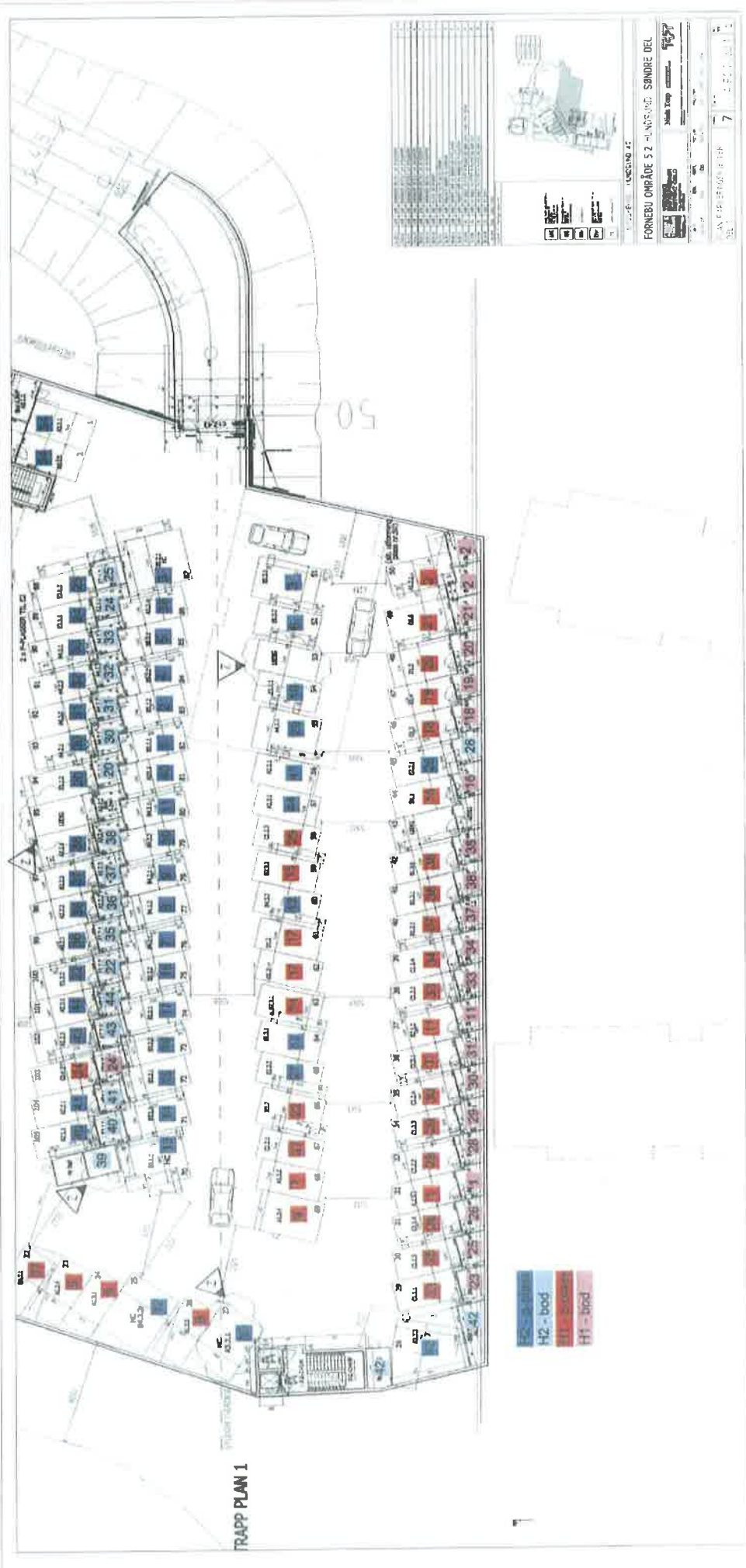
Tommedeling

PROJECT: 2009-02

Fornebu Boltgepar AS**Tomte-daling område
5.2 - Hundsvand syd**

Anfängsseiendom	B
Togstigningsplanen, A 02.2	
TÖN, Tjernerne	

Vedlegg 2



[illegible]