

Vedtekter

for

Neselva Hageby 3-4 Garasjesameie Gnr. 32, bnr. 298 i Asker kommune

1. Sameiegjenstand

Sameiets navn er Neselva Hageby 3-4 Garasjesameie.

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå, betegnet som gnr. 32 bnr. 298 i Asker kommune («Parkeringsseiendommen») bestående av 200 parkeringsplasser inkl. HC plasser og 259 boder.

2. Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde garasjesameiets område med bygninger, installasjoner, innretninger, boder, parkeringsplasser og sykkelparkeringsplasser.

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med Neselva Hageby 3 boligsameie og Neselva Hageby 4 sameie og øvrige boligselskaper i prosjektet Neselva Hageby i saker av felles interesse.

3. Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell sameieandel. Eierandelen med rett til parkeringsplass er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon) eller eier personlig, for alle eiendommer eller personer med rettigheter til parkeringsplass i Neselva Hageby 3-4 Garasjesameie sin eiendom. Eierandel med rett til bod er tinglyst med en sameieandel til boligseksjon eller de som bodene betjener. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder.

Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel hvor en bod gir en eierandel på 1 andel og en garasjeplass gir en eierandel på 3 andeler.

3.2 Sameiets eiendom er definert til:

Parkeringskjeller, gnr. 32 bnr. 298 i Asker kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

Sameiets Eiendom overdras trinnvis og inntil alle eiendommer som skal ha rett til og eierandel i Parkeringsseiendommen er ferdigstilt, kan utbygger alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jf. pkt. 16. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduceres.

4. Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Parkeringsseiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. pkt. 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte Parkeringsseiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Som **vedlegg 1** følger bruksrettsplan med bruksrettsoversikt over Parkeringsseiendommen med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra årsmøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Inntil de eiendommer som skal ha rett til og eierandel i Parkeringseiendommen er ferdigstilt, forbeholder utbygger seg retten til å omstrukturere den fysiske organiseringen og plasseringen av parkeringsplasser og boder.

Parkeringseiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. pkt. 2.1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Parkeringseiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjelegget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Parkeringseiendommen. Utleie av garasjeplass iht. pkt. 6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne bestemmelse. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Det må søkes styret om oppsetting og fjerning av el-uttak/ladeboks, og kun ladeboks fra leverandør som er godkjent av styret kan installeres. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn. Eier av leilighet/parkeringsplass har ansvaret for vedlikehold og enhver annen kostnad knyttet til el-uttak/ladeboks. Garasjesameiet forbeholder seg retten til å fjerne beboere sin tilgang til ladeanlegget ved brudd på forskriftene eller manglende betaling av strømkostnader. El-uttak/ladeboks for lading av el-bil overføres samtidig med parkeringsplass/leilighet.

5. Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet. Sameieandel blir tinglyst mot den matrikkelenhet som har rettighet i eiendommen eller kan tinglyses mot personlig eierandel.

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

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjelegget kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Neselva Hageby 3 Boligsameie eller Neselva Hageby 4 sameie, kun selges til andre seksjonseiere i øvrige eierseksjonssameier på Vestre Billingstad eller eierseksjonssameier, huseierforeninger, VB Drift AS e.l. som drifter bilpoolordningen innenfor planområdet.

Sameieandel med rett til bod i garasjelegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eiendom med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. pkt. 6. Skjøtte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette. Noen seksjoner har sameieandel til ekstra bod. Sameieandel til ekstra bod kan selges eller overføres til sameiere innenfor Neselva Hageby 3 Boligsameie eller Neselva Hageby 4 sameie.

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 med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

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. pkt. 6.

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

Utbygger kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til selskap som skal benytte usolgte parkeringsplasser til utleie iht. punkt 5.1 nedenfor. Punkt 5.1 gjelder i så fall tilsvarende for dette utleieselskapet.

Utbygger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere i utbyggingsområdet Neselva Hageby.

5.1 Utleie

Parkeringsplassene kan kun leies ut eller lånes ut til de samme som de kan selges til iht. pkt. 5. Utleie utover dette må godkjennes av styre som ikke kan nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn.

Parkeringsplassene tilhørende utbygger kan likevel uten styrets godkjenning leies ut eller lånes ut til andre etter følgende retningslinjer:

1. Styret skal varsle utbygger når det er beboere på venteliste til å leie parkeringsplass. Beboerne har fortrinnsrett til å leie til markedsmessige vilkår.
2. Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottagelsen av et slikt tilbud.
3. Hvis ikke utbygger er gjort kjent med at beboere ønsker å leie, kan utbygger leie ut til andre.
4. Utbygger fastsetter leien for parkeringsplassen som ikke skal overstige markedspris.

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 Parkeringsseiendommen.

6. Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

En sameieandel med rett til parkeringsplass og/eller bod i Parkeringsseiendommen gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og/eller bod i garasjelegget. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass og/eller bod. Den enkelte sameier disponerer nummerert parkeringsplass og/eller bod iht. vedlagte bruksrettsplan og bruksrettsoversikt – **Vedlegg 1**. Plass 178 – 191 ligger innenfor plass 164 – 177. Dette er «doble plasser» (eks. 177 og 178) hvor bruksretten er knyttet sammen og ikke kan skilles. I garasjelegget er det 9 «smale plasser» som er mindre enn standard. Disse er markert særskilt i bruksrettsplanen.

Visse parkeringsplasser i Parkeringsseiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass som har tilsvarende eller større størrelse enn standard i Parkeringsseiendommen, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Neselva Hageby 3-4 Garasjesameie behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Doble plasser og plasser som er mindre enn standard er ikke omfattet av bytteretten.

Det er et begrenset antall HC – plasser. Tildeling 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.

Utbygger har for seg og sine entreprenører i den videre utbygging av boligene og Parkeringsseiendommen på Neselva Hageby rett til å bruke kjøreareal og annet areal som ikke er undergitt den enkelte sameiers enebruksrett.

7. Betaling av fellesutgifter

7.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Som angitt i punkt 3.1 gir en bod en eierandel på 1 andel og en garasje plass gir en eierandel på 3 andeler, og kostnadene fordeles forholdsmessig i forhold til dette.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales ut fra vedtatt budsjett.

Felleskostnader for parkeringsplassene og bodene betales fra overtakelsesdato av den enkelte sameier.

7.2 Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring,
- Kostnader til drift og vedlikehold, herunder vaktmestertjenester,
- Eiendomsskatt og kommunale avgifter,
- Belysning/strøm,
- Kostnader ved forretningsførsel,
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter,
- Service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon, kjøreport m.m.,
- Kostnader med drift og vedlikehold av nedkjøringen til garasjen,
- Andre kostnader knyttet til drift, vedlikehold og reparasjon av parkeringseiendommen.

Dersom det i tillegg til dette er kostnader som skal betales av sameierne, fordeles dette på sameierne ut fra sameieandelen. Årsmøte kan vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av påkostninger og andre fellestiltak på Parkeringsseiendommen.

Sameiere som disponerer el-uttak for lading av el-bil må betale for faktisk forbruk av strøm og for administrative kostnader i tilknytning til avregning mv. Kostnadene faktureres månedlig a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk og medgåtte administrasjonskostnader. Forbruk avregnes hvert kvartal, hvert halvår eller en gang i året, avhengig av hva sameiet/leverandør bestemmer. Faktura for ovennevnte kostnader kan komme direkte fra leverandør av ladesystem og/eller fra styret. Kostnader forbundet med vedlikehold og administrasjon mv. i forbindelse med ladepunkt dekkes av den enkelte.

8. Drift og vedlikehold

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av Parkeringsseiendommen. 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 (-e) parkeringsplass (-er) uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

9. Ordinært årsmøte

9.1 Sameiets øverste myndighet er årsmøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for sameierne minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

9.2 Årsmøtet er vedtaksført med det antall sameiere som møter. Alle sameiere har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

9.3 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

9.4 Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

9.5 Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

10. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

11. Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. pkt. 3 over. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

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

1. endring i vedtektene,
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller av installasjoner, innretninger som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
5. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser 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:

1. endring av pkt. 3, 4 og 7,
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller,
3. endring av denne bestemmelse.

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

12. Sameiets styre

12.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to til fire styremedlemmer, med inntil to varamedlemmer. Styret bør fortrinnsvis bestå av medlemmer fra bygge styrene i Neselva Hageby 3 boligsameie og Neselva Hageby 4 sameie.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jf. pkt. 16.

12.2 Styret skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser,
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser,
- Sørge for vedlikehold og drift av Parkeringseiendommen,
- Sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet, herunder føre kontroll med økonomien,
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelse, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed,
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver,
- Representere sameiet utad.

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

12.4 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 fremmøtte styremedlemmer.

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

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

12.7 Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

13. Ordensregler

13.1 Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

14. Diverse bestemmelser

14.1 Ved salg av boligseksjon med sameieandel i Neselva hageby 3-4 Garasjesameie plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

15. Oppløsning

15.1 Sameiet kan ikke oppløses.

16. Overgangsbestemmelser - eierandeler og fordelingsnøkkel for vedlikeholdskostnader

På tidspunkt for etablering av garasjesameiet vil ikke alle andelene være tilordnet og overdratt fremtidige sameiere. Neselva Hageby 3 AS og Neselva Hageby 4 AS råder som eier og hjemmelshaver over de ideelle andeler som til enhver tid ikke er overdratt til sameierne.

Sameieandelene, tilliggende bruksrettigheter og fordelingsnøkkel for vedlikeholdskostnader kan endre seg bl.a. som følge av senere arealmessige justeringer eller overdragelser fra Neselva Hageby 3 AS og Neselva Hageby 4 AS til nye sameiere. Sameierne forplikter seg til å akseptere slike justeringer og eventuelle endringer av garasjesameiets vedtekter som slike justeringer måtte nødvendiggjøre.

Neselva Hageby 3 AS og Neselva Hageby 4 AS skal være representert i styret med stemmeantall tilsvarende ikke tiltrådte styremedlemmer fra fremtidige sameiere, frem til samtlige ideelle andeler er overskjøttet til sameierne.

Inntil samtlige byggetrinn er overlevert, skal Neselva Hageby 3 AS og Neselva Hageby 4 AS dekke en forholdsmessig andel av felleskostnader for sine sameieandeler (evt. usolgte/ikke overleverte parkeringsplasser eller boder for ikke overleverte byggetrinn) knyttet til areal eller tekniske anlegg som er overlevert sameiet og tatt i bruk. Kostnader knyttet til areal eller tekniske anlegg som ikke er overlevert eller tatt i bruk skal dekkes av Neselva Hageby 3 AS og Neselva Hageby 4 AS.

Vedtektsbestemmelsen i dette pkt. 16 bortfaller når samtlige byggetrinn er overlevert. Eventuelt usolgte parkeringsplasser ved overlevering av siste byggetrinn ligger i Neselva Hageby 3 AS og Neselva Hageby 4 AS eie inntil plassene er solgt.

17. Sameieloven

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

18. Kameraovervåkning

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

ooOoo

