

VEDTEKTER
for
FORNEBU HAGEBY GARASJESAMEIE
gnr. 341 bnr. 4 i Bærum kommune
Sist endret i sameiermøte 26.04.2016.

§ 1
Navn

Sameiets navn er Fornebu Hageby Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen på Fornebu Hageby, betegnet som gnr.341 bnr.4 i Bærum kommune.

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

Sameiet består av 173 parkeringsandeler + 2 "sameie"-andeler med en sameierbrøk, som fordeler seg som følger:

			Sum andeler	Stemmer
173 andeler (parkeringsandeler), hver utgjørende	28	til sammen	4844	173
1 andel tilhørende Sameiet Fornebu Hageby Tun 1		til sammen	655	10(*)
1 andel tilhørende Piloten Boligsameie		til sammen	2037	30(*)
Til sammen			7536	213

(*) utgangspunkt: *Vektet 50% sum andel (nevner) / 28 og avrundet ned til 10*

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen til beste for sameierne.

§ 4
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 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 1. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet om å endre parkeringsfordelingen uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av de enkelte boligsameier og deres seksjonseiere. Fordelingen av boder fremgår av vedlegg 2. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet om å endre bodfordelingen, uten at de berørte seksjonseierne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det 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 f.eks sykler og tilhenger. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lign.

Av hensyn til brannsikkerhet og sprinklerdyser er det ikke tillatt å lagre gjenstander på taket av nettingbodene i kjelleren.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til kjøretøy som er parkert på sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt med vask av kjøretøy. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5 **Rettslige disposisjoner**

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 på Fornebu Hageby, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 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.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva og mellom hvilke parter disposisjonen 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 som sameieandelen er knyttet til 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. § 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 en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt (**vedlegg 1**).

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun overføres til andre seksjonseiere i et av eierseksjonssameiene beliggende over garasjesameiet.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra Fornebu Hageby Tun 1 eller Piloten sameie 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 på Fornebu Hageby Tun 1 og Piloten.

§ 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 styre,
3. Valg av styreleder,
4. 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 avstemninger regnes flertallet etter følgende stemmebrøk;

• Garasje plass:	1 stemme pr plass (173 plasser)
• Sameiet Fornebu Hageby Tun 1:	10 stemmer
• Piloten Boligsameie:	<u>30 stemmer</u>
Til sammen:	213 stemmer

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder 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 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- 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styremedlemmene velges for 2 år med mindre annet bestemmes ved valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet blant de valgte styremedlemmene.

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.

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 tilstede. 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

Med mindre Sameiets styre beslutter noe annet representerer det samlede styret Sameiet og forplikter det med sin underskrift.

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen skal fordeles slik:
 - a. 30 % av sameiets utgifter fordeles på garasjeplasseierne med lik del på hver garasje plass
 - b. 70 % av sameiets utgifter fordeles på Sameiet Fornebu Hageby Tun 1 og Piloten boligsameie i forhold til antallet leiligheter med 40/185-deler på Sameiet Fornebu Hageby Tun 1 og 140/185-deler på Piloten Boligsameie.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 16,
 - b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
 - c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
 - d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
 - e) vaktmesterrom,
 - f) renhold av fellesarealer
 - g) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar
2. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 over 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 sameiermøtet eller 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 boligsameier om en felles innkreving av driftskostnadene.

§ 16

Forsikring

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

Dersom sameiets forsikring benyttes ved skade forårsaket av kjent person eller kjøretøy, skal denne selv dekke egenandelen.

§ 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.

- - - - -