

**VEDTEKTER
FOR
LØRENSKOG SENTRUM VEST GARASJESAMEIE 2**

Gnr. 101, bnr. 156, Lørenskog kommune
Gnr. 101, bnr. 184, Lørenskog kommune
Gnr. 101, bnr. 189, Lørenskog kommune

**§ 1
Navn**

Sameiets navn er Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2.

**§ 2
Hva sameiet omfatter**

Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 (heretter kalt garasjesameiet) består av tre tingsrettslige garasjesameier på hhv. gnr. 101, bnr. 156 (heretter kalt garasje 1) og gnr. 101, bnr. 184 (heretter kalt garasje 2) og gnr. 101, bnr. 189 (heretter kalt garasje 3) i Lørenskog kommune. Sameiene består av eierne av de ideelle andelene av garasjeeiendommene (heretter kalt eiendommen), det vil si eierne av garasjeplasser og boligselskapene tilknyttet garasjekjelleren

Garasjesameiet er etablert og gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for de tre sameiene. De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av garasjesameiet.

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser, henholdsvis 55 plasser i garasje 1, 34 plasser i garasje 2 og 31 garasjeplasser i garasje 3. I tillegg består garasjesameiet av tekniske rom og boder for boligselskapene tilhørende garasjesameiet, der boligselskapene har eierandeler tilsvarende 75 garasjeplasser i garasje 1, 25 garasjeplasser i garasje 2 og 25 garasjeplasser i garasje 3. De boder som har adgang over foranliggende garasjeplass hører varig sammen og kan ikke adskilles ved overføring av garasjeplass eller bod, jfr. §5.

I garasje 1 har næringsseksjonene på bakkeplan eierandel tilsvarende 2 garasjeplasser.

Dette gir følgende eierstruktur:

Garasje 1

55 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/132	til sammen	55/132
2 andeler tilhørende Hus 622 og 623 som hver utgjør 25/132	til sammen	50/132
1 andel tilhørende Hus 624 til sammen 25/132		
1 andel tilhørende Næringslokalet Hus 623	til sammen	1/132
1 andel tilhørende Næringslokalet Hus 624	til sammen	1/132
Totalt		132/132

Garasje 2

34 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/59	til sammen	34/59
1 andeler tilhørende Hus 621 som utgjør 25/59	til sammen	25/59
Totalt		59/59

Garasje 3

31 andeler (parkeringsandeler) som hver utgjør 1/56	til sammen	31/56
1 andeler tilhørende Hus 625 som utgjør 25/56	til sammen	25/56
Totalt		56/56

Garasjesameiet har forretningskontor i Oslo

§ 3 Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen over / ved siden av samt boder og areal for sykkelparkering, til beste for eierne av sameiet.

§ 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 jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

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 og den til enhver tid gjeldende regulering for eiendommen. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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 biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht §12.

§ 5 Rettslige disposisjoner

1. Rett til overføring av sameieandel med rett til parkeringsplass

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan, med mindre den overføres sammen med en eierseksjon / borettslagsandel i et av sameiene / borettslagene i Lørenskog Sentrum Vest bare overføres til fastboende i et av eierseksjonssameiene eller borettslagene i Lørenskog Sentrum Vest eller til eier av eierseksjon / borettslagsandel i nevnte boligselskap. Garasjeplasser som har innenfor liggende boder med adkomst over garasjeplassen, jf. § 2, kan bare overføres sammen med boden og eierseksjon/borettslagsandel som boden er knyttet til. Boder kan bare overføres sammen med eierseksjon/borettslagsandel boden er knyttet til.

2. Pantsettelse

Sameieandel med rett til parkeringsplass kan kun pantsettes sammen med eierseksjon / andel i et av boligselskapene i Lørenskog Sentrum Vest..

3. Innløsning av og pålegg om salg av andel med rett til parkeringsplass

Styret i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 kan med 30 dagers skriftlig varsel på eget initiativ eller på vegne av en sameier kreve innløsning eller pålegge salg/tilbakeføring av sameieandel med rett til parkeringsplass dersom det er nødvendig for å oppfylle offentligrettslige krav i reguleringsbestemmelser og det offentliges tinglyste erklæringer på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser. Adgangen til innløsning, eller å gi salgspålegg/pålegg om tilbakeføring, omfatter også garasjeplass og/eller bod hvor dette er nødvendig for å tilbakeføre garasjeplass til seksjon/borettslagsandel som har bod med adkomst over garasjeplassen, eller for å oppfylle krav til at alle seksjoner/borettslagsandeler skal ha bod.

Eierandeler tilhørende Vestparken AS eller seksjonseiere eller fastboende i et av sameiene i Lørenskog Sentrum Vest kan ikke innløses etter denne bestemmelse.

Innløsning skjer til den verdi vedkommende som blir innløst kan dokumentere å ha betalt for sameieandelen med grunnlag i et reelt og fritt erverv av sameieandelen justert for endringen i konsumprisindeksen i perioden fra den 15 i måneden forut for andelen ble ervervet og til den 15 i måneden forut for varsel om krav om innløsning ble sendt, eller i mangel av en slik pris til markedsverdi for en sammenlignbar parkeringsplass i området.

Eier av parkeringsplass, evt. med tilhørende bod (sameieandel) i Lørenskog Sentrum Vest Garasjesameie 2 plikter å overføre sin sameieandel samtidig med overføring av eierseksjon / andel som vedkommende sameier har i et av boligselskapene i Lørenskog Sentrum Vest. Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overfører sin eierseksjon / andel og /eller flytter fra Lørenskog Sentrum Vest uten samtidig å overføre andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges. Overføring av slike parkeringsplasser/sameieandeler kan for øvrig bare skje i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser og tinglyst erklæring på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser. Det ovenstående mht pris mv gjelder tilsvarende.

4. Rett til utleie av parkeringsplass

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan ikke leies eller lånes ut til andre enn til beboere i Lørenskog Sentrum Vest.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

5. Generelt angående rettslige disposisjoner over andeler

Enhver overføring og annen rettslig disposisjon over sameieandel, skal meldes skriftlig til styret eller den styret utpeker med opplysning om hva disposisjonen gjelder og mellom hvilke parter den gjelder. Rettslige disposisjoner over sameieandel er ikke gyldig og bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder eierskifte eller utleie av sameieandel med rett til parkeringsplass når erverver/leier eier seksjon i Lørenskog Sentrum Vest innenfor de rammer som følger av disse vedtekter.

Styret har rett og plikt til å gripe inn ved disposisjoner over sameieandel og eller parkeringsplass eller spesialrom i strid med disse vedtekter, og plikter i sitt arbeid å påse at gjeldende reguleringsbestemmelser og tinglyste erklæringer på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser følges.

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.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og til spesialrom

1.

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.

2.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handicap-plasser (HC-plasser) tilgjengelig. Styret skal tildele HC-plasser til personer med gyldig, kommunalt HC-dokumentasjon. Sameiere uten HC-dokumentasjon kan disponere HC-plass dersom det ikke finnes personer med HC-dokumentasjon, men kan henvises til annen plass dersom det kommer inn søknad om benyttelse av plassen fra sameier med gyldig HC-dokumentasjon.

3. Sameieandel med rett til spesialrom gir rett til eksklusiv bruk av bestemte avsatte arealer. Spesialrom kan bare brukes av eierseksjonssameiene / borettslagene / næringseiendommene i Lørenskog Sentrum Vest.

§ 7 Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Ordinært årsmøte 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.

Årsmøtet 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 årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

§ 8 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte 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 årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 7.

§ 9 Årsmøtets vedtak

Hver sameier har en stemme. Dersom flere eier en andel i fellesskap, må disse før årsmøtet beslutte hvem som skal utøve stemmeretten for andelen.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

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

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom 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 felles-området ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

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

Årsmøtet 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 bestående av leder og to til fire styremedlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer. Styreleder velges særskilt.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år dersom annet ikke er angitt. Varamedlemmer velges for et år. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører.

Dersom årsmøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godt-gjørelse, 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 halvdel av alle styre-medlemmene.

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

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

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

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like, herunder membran i grunnen over Garasjesameiets eiendom. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Sameiebrøken er fastsatt slik at areal knyttet til sameieandeler med p-plass er vektet høyere enn øvrige arealer for å sikre en rimelig fordeling av vedlikeholdskostnadene. Kostnader som skal fordeles etter sameiebrøk er bl.a.:
 - a) eiendomsforsikring, jf § 17,
 - b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
 - c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon (gjelder strøm i sameiets eiendom)
 - d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
 - e) renhold av fellesarealer og p-plasser
 - f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.
 - g) vedlikehold, herunder utskifting, av membran som ligger i grunnen over sameiets eiendom
2. Kostnader som i all hovedsak bare gjelder boder og spesialrom (søppelrom m.m.) (innvendig vedlikehold), skal dekkes av vedkommende sameier som har nytte av objektet.
3. Plikt til kostnadsdekning iht pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier /beboer av bolig eller overlevert til respektive boligselskap.

4. Vedlikehold av anlegg for ventilasjon med mer som kun betjener boligselskapenes / næringseiendommenes bygninger beliggende over/ved siden av sameiets eiendom, skal besørges og bekostes av boligselskapene / næringseiendommene.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis 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. Plikten til å betale felleskostnader inntre i det sameieren er gitt tilgang til sin sameierandel.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17

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.

§ 18

Sameieloven

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

§ 19

Videoovervåkning

Styret kan iverksette videoovervåkning av garasjeanlegget.

§ 20

Sameiets forpliktelser

Sameiet forplikter seg til å medvirke til at enhver endring som følger av omprosjekteringer i prosjektet blir hensyntatt i vedtektene og på annen måte medvirke til at garasjesameiet blir opprettet slik at selgers forpliktelser overfor kjøpere av garasjeplasser / andeler i garasjesameiet blir ivaretatt.

ooOoo