

VEDTEKTER

for

RÅSTØLEN PARK BOLIGSAMEIE 1

Adresse: Steinsvikvegen 260, 262 og 264, 5237 Rådal

fastsatt ved seksjoneringen i medhold av
lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Oppdatert på årsmøtet 9.4.2021

§ 1

Navn

Sameiets navn er Råstølen Park Boligsameie 1.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av eiendommen gnr 120, bnr 491 i Bergen kommune, med påstående bygninger. Sameiet består av 67 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Næringsseksjonen utgjør garasjeanlegg og eies og driftes av sameiere i garasjesameiet i Råstølen Park Boligsameie 1 i henhold til regler inntatt i egne vedtekter for næringsseksjonen, se vedlegg 1.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter, vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter boder, terrasser/balkonger og privat uteareal slik disse er definert på seksjoneringstegningene, se vedlegg 2.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen, se vedlegg 2.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet store deler av utearealet, utvendige biloppstillingsplasser og sykkelparkeringsplasser på tomten samt sykkelbod foran Hus B. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov, så som felles bosscontainer.

Seksjonene 17- 36 beliggende i Hus B, har bruksrett til takterrassen på Hus B (Steinsvikvegen 264).

§ 3

Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Sameiet består av 67 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens § 13.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5

Rettslig rådighet over eierseksjonene

5.1 Råderett

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

5.2 Ervervsbegrensning

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

Annet ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

5.3 Eierskifte

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

5.4 Kortidsutleie

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Kortidsutleie er utleie inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 6 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av sameiermøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskaps- evt. regnskapsoversikt
- valg av styre
- budsjett for kommende år
- årlig vedlikeholdsprogram

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

§ 7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to 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. § 6.

§ 8 Sameiermøtets vedtak

Hver seksjon har én stemme. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a.:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller 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.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

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 engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

§ 10 **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 gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§ 11 **Ordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre ordensreglement for sameiet.

§ 12 **Vedlikehold**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde sin egen seksjon (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13

Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Fellessarealer som består av utearealer, så som gangveier og lekeareal, og bosscontainer er til felles bruk for boliger som vil bli oppført på feltene definert som BB1, BB2, B/F1 og B/F2 i arealplan med ID 1201_61010000. Det vil være et felles ansvar for boligene innenfor feltet for vedlikehold av disse arealene. Se for øvrig § 21.

§ 14

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. § 17
- b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
- d) kostnader til vaktmestertjenester og snørydding/måking
- e) vedlikehold av rassikringstiltak på eiendommene innenfor Råstølen Park (beliggende på BB1, BB2, B/F1 og B/F2)
- f) strøm i fellesarealer og felles kommunale avgifter
- g) ideell andel av kostnader forbundet med drift og vedlikehold av felles bossanlegg og utearealer for hele Råstølen Park (beliggende på BB1, BB2, B/F1 og B/F2), jfr. §§ 13 og 21

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles med lik del på hver seksjon. Avtaler med leverandør om utvidete leveranser, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi.

Slik dekning kan pålegges av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av takterrassen på Hus B, skal dekkes av seksjonseierne i Hus B.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 16

Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18

Skader på eiendommen

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir sameierne sameiere i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameiebrøkene.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle sameier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle sameier.

§ 19

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 20

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§ 21

Velforening, medlemskap og drift

Fellessarealer som består av utearealer, så som gangveier og lekeareal, og bosscontainer er til felles bruk for boliger som vil bli oppført på feltene definert som BB1, BB2, B/F1 og B/F2 i arealplan med ID 1201_61010000. Det vil være et felles ansvar for boligene innenfor feltet for vedlikehold av disse arealene. Se for øvrig §§ 13 og 14.

Det skal opprettes en velforening hvor alle eiere av boliger beliggende på feltene definert som BB1, BB2, B/F1 og B/F2 i arealplan med ID 1201_61010000 er forpliktet til å være medlemmer. Velforeningen skal ha et styre bestående av representanter fra hvert av boligsameiene som opprettes på ovennevnte felt. Plikt til å opprette medlemskap skjer ved overtakelse av ferdigstilt bolig for den enkelte eier.

Rettigheter og forpliktelser etter § 21 skal tinglyses på eiendommen med særskilte erklæringer.

§22

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§ 23

Overgangsbestemmelser

Dette punktet gjelder fram til siste seksjon/bolig i siste salgstrinn innenfor prosjektet Råstølen Park er solgt og overtatt, samt til fellesarealet er endelig opparbeidet og overskjøttet til sameierne i Råstølen Park Velforening. Nærværende punkt kan ikke endres uten etter samtykke fra Utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

Utbygger har vederlagsfri rett til å benytte sameiets eiendom i forbindelse med den videre utbyggingen. Retten omfatter blant annet transport over eiendommen, lagring av materialer og annet, stillas etc. Videre har Utbygger rett og plikt til å avgrense byggeplassen fra den øvrige eiendommen. Dette vil medføre oppsetting av gjerder m.m. på grunn av sikkerhetsmessige hensyn. Eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten, er Utbygger ansvarlig for å utbedre.

Frem til siste boligseksjon i Råstølen Park er solgt, har Utbygger rett til å benytte ikke overtatte boligseksjoner som visningsleiligheter, herunder å ha salgsaktiviteter i nevnte seksjoner.

Felleskostnader innkreves for den enkelte seksjon fra det tidspunkt denne er ferdigstilt. Kjøper av seksjon i Råstølen Park Boligsameie 1 er forpliktet til å bære en forholdsmessig del av sameiets felleskostnader i henhold til nærværende vedtekter, fra det tidspunktet seksjonen overtas fra Utbygger. Herunder må felleskostnader knyttet til den del av utomhusareal som er stilt til sameiernes disposisjon dekkes av sameierne, selv om hele eller deler av arealet ikke er overskjøttet fra Utbygger.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller når fellesareal og den sist ferdigstilte seksjon i prosjektet Råstølen Park er overtatt.

\$24

Pålegg om salg av seksjoner

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

[Disse vedtekter er utarbeidet i forbindelse med salg av garasjeplasser i garasjeseksjon i prosjektet Råstølen Park Hus A, B og C. De er å betrakte som foreløpige, og det tas forbehold om endringer i organisering og vedtektene. De foreløpige vedtektene er ment å gi et bilde av forpliktelsene den enkelte sameier har, men er ikke ment å være fullstendig uttømmende.]

VEDTEKTER FOR

GARASJESAMEIET I RÅSTØLEN PARK BOLIGSAMEIE 1

gnr 120, bnr 491 snr 68 i Bergen kommune

§1 Navn

Garasjesameiet i Råstølen Park Boligsameie 1.

§2 Hva garasjeseksjonen omfatter

Garasjeseksjonen omfatter et garasjeanlegg med totalt 55 parkeringsplasser, hvorav 3 er avsatt til handikappede og 11 er avsatt til sameiere med el-biler. Eiendommen er betegnet som gnr 120 bnr. 491 snr. 68 beliggende i Bergen Kommune ("Eiendommen"). Seksjonen består av en hoveddel og flere tilleggsdeler, som totalt omfatter alle parkeringsplassene i sameiet.

Sameiet er et ideelt sameie, hvor sameierne eier en ideell andel av Eiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av Eiendommen.

Den enkelte sameier eier en ideell andel 1/55. Sameiebrøken er tilsvarende som eierandelen.

Sameieandelene gir rett til bruk av en angitt og nummerert parkeringsplass i samsvar med de regler som følger av nærværende vedtekter. En oversikt over hvilke seksjoner som disponerer hvilke av parkeringsplassene er inntatt i vedlegg 1 ref. § 4 nedenfor.

§3 Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg til beste for eierne av sameiet.

§4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Rett til parkering er nærmere regulert i § 6. For øvrig har sameierne lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har eksklusiv bruksrett til de ulike parkeringsplassene. Styret i sameiet har fullmakt til å endre fordeling av parkeringsplasser og oversikt i vedlegg 1 dersom det foreligger saklig grunn for omfordeling. Som saklig grunn regnes blant annet fordeling av parkeringsplasser tilpasset EL-biler og HC, jfr. § 6. Parkeringsplasser kan kun benyttes av sameierne i garasjesameiet.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. § 6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende 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

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et skjøte for eiendommen hvor den ideelle andelen angis. Den enkelte sameier vil få en eksklusiv bruksrett til en spesifikk nummerert parkeringsplass som knytter seg til den enkelte sameiers ideelle andel i sameiet. Utbygger av prosjektet Råstølen Park vil eie/disponere de parkeringsplassene som ikke er solgt.

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

Enhver rettslig disponering 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.

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 parkeringsplass

Den enkelte sameiers eierrådighet av ideell andel i sameiet gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik parkeringsplass skal være tildelt et nummer. Oversikten over hvilke sameiere som disponerer hvilke plasser er angitt i vedlagte parkeringsoversikt – **vedlegg 1**.

Eierrådighet til ideell andel i sameiet og bruksrett til en spesifikk parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen over garasjeanlegget, ikke overføres til andre enn seksjonseiere i Råstølen Park Boligsameie 1.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere i Råstølen Park Boligsameie 1

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Styret/forretningsfører skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie parkeringsplass
- 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 garasjeanlegget.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede (HC-plasser). Sameierne er kjent med at dersom en eier av en seksjon i Råstølen Park Boligsameie 1 eller medlemmer i hans husstand har behov for HC-plass, kan styret i sameiet pålegge sameier å stille tildelt parkeringsplass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med behov for HC-plass disponerer en annen parkeringsplass i Eiendommen, og bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at seksjonseier, eller medlemmer i hans/hennes husstand, kan dokumentere behov for HC-plass ved å fremlegge tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede», og redegjøre for praktisk behov så som behov for plass i forbindelse med bruk av rullestol, andre hjelpemidler eller bruk av bil med sideheis.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er tilpasset el-biler. Sameierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i Råstølen Park Boligsameie 1 har behov for en parkeringsplass tilpasset el-biler, kan styret i sameiet pålegge sameier å stille tildelt parkeringsplass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med el-bil disponerer en annen parkeringsplass i Eiendommen, og bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Behov for el-bil tilpasset parkeringsplass må kunne dokumenteres tilfredsstillende.

Enhver bruksoverlating av parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede eller el-biler skal håndteres av styret i Garasjesameiet. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Dersom flere av seksjonseierne oppfyller kravene til å få tildelt HC-plass eller plass for el-bil, gjelder det et prinsipp om først i tid, best i rett. Avgjørende blir tidspunktet for når behovet er meldt og dokumentert for styret.

§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 ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom saker av vesentlig betydning skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i god tid før sameiermøtet sammen med tilstrekkelig dokumentasjon.

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

- 1) Styrets årsberetning
- 2) Styrets regnskap for foregående kalenderår
- 3) Valg av styre
- 4) Valg av revisor dersom det er ønskelig (Ikke noe lovkrav om dette i fingsrettslige sameier)
- 5) Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte 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 et antall sameiere som til sammen har minst en tredjedel 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.

Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 7 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

§9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken, og slik at hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 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 sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- 1) endring av vedtektene
- 2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 4) 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.
- 5) 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 areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse
- 4) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, jf. § 4, men med unntak for tilfeller som faller inn under § 6 ovenfor

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 minimum 3 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styret skal ha en styreleder som velges blant styremedlemmene.

Dessuten skal minst 2 av styremedlemmene være sameiere i Garasjesameiet.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøte fastsetter noe annet. 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 skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Dette kan være den samme forretningsfører som Råstølen Park Boligsameie 1 engasjerer.

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.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. 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 sameierens felles rettigheter og plikter i samsvar med 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

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier. 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 med Eiendommen fordeles på sameierne etter sameiebrøk.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- garasjeport
- GSM-key eller tilsvarende
- Feing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- Oppmerking av p-plasser

- 2) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks parkeringsplass er overlevert til sameier.

§15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned betale 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.

Det kan etableres praktiske betalingsordninger som medfører at felleskostnadene innkreves den enkelte seksjonseier direkte. Den enkelte sameier er uansett ansvarlig for at felleskostnadene blir betalt.

§16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§17

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av Eiendommen.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§18

Forsikring

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

§19

Sameieloven

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

§20

Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Frem til garasjeanlegget i sin helhet er ferdigstilt, har utbygger rett til adkomst og til å benytte også overleverte deler av garasjeanlegget i den grad dette er nødvendig i forbindelse med den videre utbygging av garasjeanlegget. Eventuelle skader som følge av utbyggers bruk er utbygger ansvarlig for å utbedre.

Utbygger står fritt til å utsette overskjøtingen inntil garasjeanlegget i sin helhet er ferdigstilt. Den enkelte sameier/seksjonseier er likevel ansvarlig for sin forholdsmessige del av felleskostnadene fra det tidspunkt det aktuelle areal/den aktuelle p-plass stilles til den enkeltes disposisjon.

Dersom utbygger overlater den videre gjennomføring av prosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

Denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele Eiendommen er ferdigstilt og i sin helhet er overlevert og overskjøtet til sameiene.

VEDTEKTER FOR GARASJESAMEIET I RÅSTØLEN PARK BOLIGSAMEIE 1

gnr 120, bnr 491 snr 68 i Bergen kommune

Sist oppdatert på årsmøte 04.04.2022

§1 - Navn

Garasjesameiet i Råstølen Park Boligsameie 1.

§2 - Hva garasjeseksjonen omfatter

Garasjeseksjonen omfatter et garasjeanlegg med totalt 55 parkeringsplasser, hvorav 3 er avsatt til handikappede. Eiendommen er betegnet som gnr 120 bnr. 491 snr. 68 beliggende i Bergen Kommune ("Eiendommen"). Seksjonen består av en hoveddel og flere tilleggsdeler, som totalt omfatter alle parkeringsplassene i sameiet.

Sameiet er et ideelt sameie, hvor sameierne eier en ideell andel av Eiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av Eiendommen.

Den enkelte sameier eier en ideell andel 1/55. Sameiebrøken er tilsvarende som eierandelen.

Sameieandelene gir rett til bruk av en angitt og nummerert parkeringsplass i samsvar med de regler som følger av nærværende vedtekter. En oversikt over hvilke seksjoner som disponerer hvilke av parkeringsplassene er inntatt i vedlegg 1 ref. §4 nedenfor.

§3 - Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg til det beste for eierne av sameiet.

§4 - Fysisk bruk av sameiets eiendom

Rett til parkering er nærmere regulert i § 6. For øvrig har sameierne lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som vedlegg 1 følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har eksklusiv bruksrett til de ulike parkeringsplassene. Styret i sameiet har fullmakt til å endre fordeling av parkeringsplasser og oversikt i vedlegg 1 dersom det foreligger saklig grunn for omfordeling. Som saklig grunn regnes blant annet fordeling av parkeringsplasser tilpasset HC, jfr. § 6. Parkeringsplasser kan kun benyttes av sameierne i garasjesameiet.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. § 6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende 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

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et skjøte for eiendommen hvor den ideelle andelen angis. Den enkelte sameier vil få en eksklusiv bruksrett til en spesifikk nummerert parkeringsplass som knytter seg til den enkelte sameiers ideelle andel i sameiet.

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

Enhver rettslig disponering 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.

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 parkeringsplass

Den enkelte sameiers eierrådighet av ideell andel i sameiet gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik parkeringsplass skal være tildelt et nummer. Oversikten over hvilke sameiere som disponerer hvilke plasser er angitt i vedlagte parkeringsoversikt - vedlegg 1.

Eierrådighet til ideell andel i sameiet og bruksrett til en spesifikk parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen over garasjeanlegget, ikke overføres til andre enn seksjonseiere i Råstølen Park Boligsameie 1.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere i Råstølen Park Boligsameie 1.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.
- Styret/forretningsfører skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie parkeringsplass.
- 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 garasjeanlegget.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede (HC plasser). Sameierne er kjent med at dersom en eier av en seksjon i Råstølen Park Boligsameie 1 eller medlemmer i hans husstand har behov for HC-plass, kan styret i sameiet pålegge sameier å stille tildelt parkeringsplass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med behov for HC-plass disponerer en annen parkeringsplass i Eiendommen, og bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at seksjonseier, eller medlemmer i hans/hennes husstand, kan dokumentere behov for HC-plass ved å fremlegge tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede», og redegjøre for praktisk behov så som behov for plass i forbindelse med bruk av rullestol, andre hjelpemidler eller bruk av bil med sideheis.

Enhver bruksoverlating av parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede skal håndteres av styret i Garasjesameiet. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Dersom flere av seksjonseierne oppfyller kravene til å få tildelt HC-plass, gjelder det et prinsipp om først i tid, best i rett. Avgjørende blir tidspunktet for når behovet er meldt og dokumentert for styret.

§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 ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom saker av vesentlig betydning skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i god tid før sameiermøtet sammen med tilstrekkelig dokumentasjon.

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

1) Styrets årsberetning 2) Styrets regnskap for foregående kalenderår 3) Valg av styre 4) Valg av revisor dersom det er ønskelig (Ikke noe lovkrav om dette i tingsrettslige sameier) 5) Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte 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 et antall sameiere som til sammen har minst en tredjedel 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. §

Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 7 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

§9 - Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken, og slik at hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 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 sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- 1) endring av vedtektene.
- 2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- 3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- 4) 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.
- 5) 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 areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like.
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse.
- 4) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, jf. § 4, men med unntak for tilfeller som faller inn under § 6 ovenfor.

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 minimum 3 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styret skal ha en styreleder som velges blant styremedlemmene.

Dessuten skal minst 2 av styremedlemmene være sameiere i Garasjesameiet.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøte fastsetter noe annet. 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 skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Dette kan være den samme forretningsfører som Råstølen Park Boligsameie 1 engasjerer,

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.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. 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 sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med 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

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier. 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 med Eiendommen fordeles på sameierne etter sameiebrøk.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- Garasjeport
- GSM-key eller tilsvarende
- Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- Oppmerking av p-plasser

2) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks parkeringsplass er overlevert til sameier.

§15 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned betale 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.

Det kan etableres praktiske betalingsordninger som medfører at felleskostnadene innkreves den enkelte seksjonseier direkte. Den enkelte sameier er uansett ansvarlig for at felleskostnadene blir betalt.

§16 - Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§17 - Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av Eiendommen.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§18 - 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.

§19 - Sameieloven

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

§20 – Elbil-ladere

Det er tillatt for sameiere å installere ladeanlegg for elbil i garasjeanlegg under visse kriterier:

- 1) Sameiere er pliktige å søke styret om tillatelse til å installere elbil-lader.
- 2) Lader må være av typen Zaptec, og skal installeres av fagkyndig personell.