

**VEDTEKTER
FOR
SKIFABRIKKEN GARASJESAMEIE**

*Fastsatt av Selvaag Bolig Solberg AS som første eier av samtlige ideelle andeler ved
garasjeanleggets ferdigstillelse, vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 09.10.2023
Sist endret på ekstraordinært årsmøte 14.11.2024*

1. Sameiets medlemmer og forutsetningene for sameiets etablering m.v.

- 1.1 Skifabrikken Garasjesameie (heretter kalt garasjesameiet) består av to tingsrettslige garasjesameier på hhv. gnr. 102 bnr. 422, snr. 128 (garasje 1) og gnr. 102 bnr. 423, snr. 120 (garasje 2) i Ås kommune.

Sameier er den som til enhver tid er eier av andel i garasjeeiendommene (heretter kalt eiendommen) med ideelle 1/109 av garasje 1 og 1/87 av garasje 2. For ideelle andeler som ikke er solgt av utbyggeren Selvaag Bolig Solberg AS til boligkjøpere i Skifabrikken, innebærer dette at for disse andeler er Selvaag Bolig Solberg AS (eller det selskap disse andeler må være videresolgt til) sameier.

- 1.2 Garasjesameiet er etablert og gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for de to sameiene. De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av garasjesameiet.
- 1.3 Garasjeanlegget består av 196 parkeringsplasser, henholdsvis 109 plasser i garasje 1 og 87 plasser i garasje 2.

2. Garasjesameiets oppgaver

Garasjesameiet skal forestå drift og vedlikehold av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel. I tillegg kan garasjesameiet også forestå drift og administrasjon av gjesteparkeringsplassene utomhus som er etablert i hvert av sameiene, dette på vegne av Sameiene Skifabrikken 1 og Skifabrikken 2. Dette må være forankret i sameienes vedtekter. Garasjesameiet har myndighet til å treffe alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave. Garasjesameiet kan herunder fastsette regler for bruk av garasjene. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for sameierne.

3. Styret

- 3.1 Garasjesameiets styre består av styreleder og 2 til 4 styremedlemmer. Styrets medlemmer trenger ikke være sameiere, men skal være en del av styrene i Skifabrikken 1 Sameie eller Skifabrikken 2 Sameie. Medlemmene skal fortrinnsvis være like mange fra hvert sameie.
- 3.2 Styremedlemmene velges for 2 år av gangen, såfremt annen tjenestetid ikke vedtas. Styrene i sameiene velger selv ut sine kandidater til styret og konstituerer seg selv.
- Skulle styreleder fratre før utløpt valgperiode skal de øvrige styremedlemmer velge hvem i styret som skal fungere som midlertidig styreleder frem til neste årsmøte.
- 3.3 Styret treffer sine avgjørelse med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- 3.4 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer.
- 3.5 Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.

- 3.6 Styret står for den daglige ledelse av garasjesameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktelskap og/eller annet personale/andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver.
- 3.7 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.
- 3.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.
- 3.9 Styret påser at kostnadene til garasjesameiets drift fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 5.
- 3.10 I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap garasjesameiet og har signaturrett.

4. Sameiermøte

- 4.1 Garasjesameiets øverste organ er sameiermøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Også styre- eller varamedlemmer som ikke er sameiere har møterett. Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av juni måned. Innkallelse sendes sameierne minst 8 dager før møtet.
- 4.2 Årsberetning med regnskap og revisjonsberetning, forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på ordinært sameiermøte må inntas i innkallingen. Forslag til saker som en sameier ønsker skal tas opp på sameiermøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er medtatt i innkallingen.
- 4.3 Alle sameiere har en stemme for hver ideelle 1/109 i garasje 1 og 1/89 i garasje 2 på sameiermøtet. Stemme kan avgis ved fullmektig. Fullmakter må være skriftlige og datert og fremlegges ved sameiermøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- 4.4 Styrets leder er sameiermøtets ordstyrer, hvis ikke sameiermøtet velger en annen. Det velges en person til å undertegne protokollen sammen med styrelederen. Protokoll fra sameiermøtet med sameiermøtets beslutninger sendes sameierne.
- 4.5 Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold samt vedtektsendringer kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall. Vedtak om fullmakt til styret til å inngå avtale om felles drift og regnskap med det/de andre garasjesameie(r) som er nevnt i pkt 1, siste ledd for inntil 5 år omfattes ikke av kravet om 2/3 flertall.
- 4.6 Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:
- Årsberetning
Revidert regnskap, herunder fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
Innkomne forslag
Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av eiernes bidrag
Valg av revisor
- 4.7 Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller sameiere som representerer minst 10% av andelene i sameiet skriftlig krever det. Ekstraordinært sameiermøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært sameiermøte så langt reglene passer.

5. Fordeling av kostnader

- 5.1 Garasjesameiets kostnader fordeles a kontomessig mellom sameierne etter antall eide parkeringsplasser i garasje 1 eller 2 . Fordelingsbrøken for hver parkeringsplass er 1/198, slik at det betales like mye for hver parkeringsplass uavhengig av størrelse, plassering eller pris. Det beløp som fordeles kan inneholde en (uspesifisert) andel for etablering av kapitalreserve i form av vedlikeholdsfond eller annen egenkapital, og ingen sameier kan kreve sin kapitalandel tilbakebetalt før evt. oppløsning av garasjesameiet. Garasjesameiets kostnader innkreves for garasje 1 (og da med 1/109 for hver plass) fra og med den 1. i måneden etter at garasje 1 er åpnet for den første garasjesameiers bruk og tilsvarende med 1/198 for hver plass fra og med den 1. i måneden etter at garasje 2 er åpnet for den første garasje 2-sameiers bruk. Kostnadene for plasser som Selvaag Bolig ASA som utbygger ikke måtte ha solgt eller som ikke er tatt i bruk fordi garasjesameierens leilighet i Skifabrikken ikke er overtatt, betales av Selvaag Bolig ASA.
- 5.2 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av forventede kostnader til neste års drift. Ved oppløsning av Garasjeanlegget skal alle innestående midler på sameiets konti, etter at Garasjeanleggets forpliktelser er oppgjort, tilbakebetales til sameierne etter betalingsbrøken i Garasjeanlegget, jfr. 5.1.
- 5.3 Styrene i Sameiet Skifabrikken 1 og Sameiet Skifabrikken 2 har ansvar for hvordan felleskostnadene for drift av garasjeanlegg-/kjeller og gjesteparkeringsplassene skal deles mellom de respektive boligsameiene og garasjesameiet.

6. Disposisjonsrett

- 6.1 Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger Selvaag Bolig Solberg AS i forbindelse med det første salg av biloppstillingsplassene (sameieandelene) i garasjeanlegget/eiendommen, jfr. Fordelingsliste. Ikke-solgte ideelle andeler tilhører Selvaag Bolig Solberg AS og de tilsvarende plasser disponeres av dette selskap eller det selskap Selvaag Bolig Solberg AS måtte selge disse ideelle andeler til.
- 6.2 En sameieandel i garasjesameiet gir rett til en bestemt parkeringsplass i garasje 1 eller garasje 2. Det kan kun parkeres et kjøretøy på hver p-plass.
- 6.3 Dersom garasjeplassen (sameieeiendelen) ønskes overdratt uten i sammenheng med overdragelse av eierseksjon kan slik overdragelse bare skje til andre eiere av eierseksjon i Skifabrikken 1 Boligsameie eller Skifabrikken 2 Boligsameie som garasjeplassen var fordelt iht. § 6.1.. Eier- og bruksrett til garasjeplasse skal ikke skille lag, men kan kun avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie av garasjeplasse, som reguleres i pkt. 6.4 nedenfor.
- Ingen annen sameier har forkjøps- eller innløsningsrett ved overdragelse av garasjeplasse/sameieandel.
- 6.4 Utleie av parkeringsplasser kan bare skje til andre eiere eller beboere i Skifabrikken.
- 6.5 Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplasse må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til garasjesameiet, idet en bruksrett til garasjeplasse ikke kan utøves av andre enn den som er registrert som eier av ideelle 1/198 av garasjesameiet eller de som måtte være registrert i garasjesameiet som leietaker av slik garasjesameiere registrert sameier.

- 6.6 Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av vedlegg 1. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handikapplasser). Det tilligger styret i Sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således, ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplass, dersom annen sameier med parkeringsplass i Garasjeeiendommen etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller andre som bor fast sammen med dem i deres husstand. Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov skjer tildelingen av handikapplassen etter loddtrekning. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner HC-plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra Skifabrikken/selger sin parkeringsplass. Prinsippene i eierseksjonsloven §26 gjelder.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den enkelte sameier disponerer.

- 6.7 Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

7. Garasjeanlegget - bruk

- 7.1 Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Det kan ikke plasseres dekk eller annet løsøre på p-plassene.
- 7.2 All ferdsel i Garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.
- 7.3 Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkodning av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).
- 7.4 Styret kan fastsette ordensregler for bruk av garasjene.

8. Hjemmelsregistrering

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte garasjeplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameiers seksjonsnummer i grunnboken. Ved senere salg følger parkeringsplassen seksjonen. For registrering i garasjesameiet vises til pkt. 6.5 ovenfor.

9. Sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser sameieloven, gjelder bestemmelsene i lov om sameige av 18. juni 1965 nr 6 (sameieloven); eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

ooOoo