

*Disse vedtektene er utarbeidet i forbindelse med salg av boliger og parkeringsplasser i Prosjektet Skjoldnes. Vedtektene er å betrakte som foreløpige, og det tas forbehold om endringer i forbindelse med innsendelse av endelig seksjoneringsbegjæring mv. Det bemerkes at organiseringen av parkeringsanleggene ikke er endelig avklart p.t.*

## **VEDTEKTER FOR SKJOLDNES P<sub>3</sub>**

### **1. NAVN OG EIERFORHOLD**

Lagets navn skal være Skjoldnes P<sub>3</sub> ("Garasjelaget").

Garasjelaget har som formål å:

- ivareta medlemmenes felles interesser
- stå som eier og forvalter av en eller flere næringsseksjoner i Sameiet Skjoldnes II til bruk for parkering ("Garasjeseksjonen").

Alle som erverver rett til parkeringsplass i Garasjeseksjonen, har tinglyst rett og plikt til å være medlem av laget.

Medlemmene har 1 stemme hver for hver parkeringsplass.

Laget stiftes av Skjoldnes Utvikling AS ("Utbygger") eller den Utbygger utpeker. Så snart den enkelte boligseksjon og garasjeplass overtas i prosjektet Skjoldnes, tas eieren opp som medlem i garasjelaget – det vises for øvrig til overgangsbestemmelser i punkt 11, hvor innmeldingstidspunkt er nærmere angitt.

Så snart forhåndssolgte boligseksjoner i Sameiet Skjoldnes II er overtatt fra Utbygger, innkaller Utbygger til ekstraordinær generalforsamling, se punkt 4, hvor garasjelagets styre skal velges. Se også punkt 11. Så snart styret er valgt, skal styret besørge laget registrert i enhetsregisteret i Brønnøysund.

### **2. FELLESUTGIFTER**

Garasjelaget betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av Garasjeseksjonen, herunder garasjeseksjonens andel av felleskostnadene i Sameiet Skjoldnes II. Til dekning av fellesutgiftene betaler hvert medlem en månedlig kontingent. Lagets samlede drift- og vedlikeholdsutgifter fordeles med en like stor kontingent for hver parkeringsplass. Ved bruk av strøm til el-kjøretøy, bærer eieren av den aktuelle parkeringsplassen strømutgiftene etter stipulert forbruk i tillegg til medlemskontingenten.

Kontingentens størrelse fastsettes av garasjelagets styre slik at det samlede innbetalte 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 fastsettelsen av kontingentens størrelse det påfølgende år.

### 3. MEDLEMMENES PLIKTER OG RETTIGHETER

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter:

- Garasjelagets vedtekter
- vedtekter for Sameiet Skjoldnes II
- eventuelle ordensregler for laget og/eller Sameiet Skjoldnes II
- vedtak fattet av lagets generalforsamling og/eller styre, samt
- vedtak fattet av sameiermøtet og/eller styret til Sameiet Skjoldnes II

Ingen har adgang til på egenhånd å iverksette tiltak i Garasjeseksjonen uten gyldig vedtak av Garasjelagets styre eller lagets generalforsamling.

Alle medlemmene kan velges til verv i Garasjelaget.

Med medlemskap i laget følger en rett til eksklusiv bruk av en eller flere parkeringsplasser i Garasjeseksjonen. Den nærmere fordelingen av parkeringsplassene følger som vedlegg 1 til nærværende vedtekter.

Parkeringsplassen kan ikke eies av, eller selges til, andre enn de som til enhver tid er eiere av boligseksjoner i Sameiet Skjoldnes II. Ved salg av den overliggende boligseksjon plikter medlemmet i garasjelaget således å selge sin garasje plass til kjøper av den boligseksjon som avhendes, eller til annen boligseksjonseier i Sameiet Skjoldnes II.

Noen av parkeringsplassene er tilpasset bevegelsehemmede ("hc-plass"). Seksjonseiere som er medlemmer i Garasjelaget, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene. De medlemmer som har blitt tildelt HC-plass uten å ha behov for slik plass, plikter således vederlagsfritt å bytte sin plass midlertidig med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som nødvendig dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den hc-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha hc-plassen. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra Sameiet.

Parkeringsplassene i Garasjeseksjonen kan leies ut sammen med boligseksjonen eller til øvrige boligseksjonseiere/beboere i Sameiet Skjoldnes II. Dersom ingen boligseksjonseiere/beboere i sameiet ønsker å leie parkeringsplassen, kan denne leies ut til andre på tidsbegrenset kontrakt med maksimalt ett års varighet. Leieretten skal tilbys andre boligseksjonseiere/beboere på nytt, før ev. leiekontrakt fornyes. Leieforholdet skal meldes til lagets styre.

#### 4. GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen er Garasjelagets øverste myndighet alle medlemmene har rett til å delta på generalforsamlingen med tale- og forslagsrett. Videre har Garasjelagets samt Sameiets styremedlemmer, forretningsfører og revisor rett til å delta på generalforsamlingen med tale- og forslagsrett. Garasjelagets styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Generalforsamlingen ledes av styrets formann, eventuelt valgt stedfortreder. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntagelse av vedtak som nevnt i punkt 5.

Ordinær generalforsamling innkalles hvert år innen utgangen av april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi til og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter 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 generalforsamlingen bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen på denne måten. Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når innkallingen har skjedd i henhold til nærværende vedtektsbestemmelse, uavhengig av antall oppmøtte.

På den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering (godkjenning av møteinnkalling, opprop, valg av møteleder og referent med mer).
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap
4. Budsjett og fastsettelse av årskontingent
5. Vedlikeholdsplan
6. Valg av leder
7. Valg av styre med vara
8. Valg av revisor
9. Andre saker nevnt i innkallelsen.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som generalforsamlingens beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke gitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor, eller når minst 10 av de stemmeberettigede skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinær generalforsamling må angi hvilke sak som ønskes behandlet.

## 5. GENERALFORSAMLINGENS VEDTAK

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

- (a) endring av vedtektene,
- (b) ombygging, påbygging eller andre endringer av Garasjeseksjonen som etter forholdene i garasjelaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- (c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,
- (d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- (e) tiltak som har sammenheng med medlemmenes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for medlemmene på mer enn ti prosent av de årlige drifts- og vedlikeholdskostnadene (den samlede medlemskontingenten).

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de medlemmene det gjelder:

- (f) at bestemte medlemmer skal ha plikt til å holde deler av kjørearealet ved like,
- (g) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av drift- og vedlikeholdskostnadene enn bestemt i punkt 2.
- (h) Endringer i fordelingen av parkeringsplasser

Det kreves tilslutning fra samtlige medlemmer for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeseksjonen. Garasjeseksjonen kan ikke, verken helt eller delvis, selges eller leies bort til andre enn eiere av boligseksjoner i Sameiet Skjoldnes II, se dog punkt 3 siste avsnitt.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

## 6. STYRET

Garasjelaget ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer. Det skal være 2 varamedlemmer til styret. Styret med varamedlemmer velges på generalforsamlingen. Styremedlemmene skal være medlemmer av garasjelaget eller tilhøre et medlems husstand. 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 tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av den generalforsamling som foretar valget. Leder for Garasjelaget velges direkte, for øvrig konstituerer styret seg selv. Representantene kan gjenvelges. Se også pkt. 9.

Styret representerer Garasjelagets medlemmer, og forplikter dem med underskrift fra styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter, ved gjennomføringen av vedtak truffet av generalforsamling eller styret, og plikter som angår Garasjeseksjonen herunder ved tinglysing av heftelser i denne. Styret representerer Garasjeseksjonen og stemmer på vegne av lagets medlemmer i ordinære samt ekstraordinære sameiermøter i Sameiet Skjoldnes II.

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

## **7. STYRETS ARBEID**

Styret forestår den daglige driften av Garasjeseksjonen i samsvar med Garasjelagets formål og generalforsamlingens vedtak. Det skal utarbeides forslag til vedlikeholdsplan for Garasjeseksjonen som fremlegges generalforsamlingen for godkjenning. Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Styremøte skal avholdes så ofte som vanlig drift tilsier. Styreleder i Garasjelaget har møte- og talerett i Sameiets styremøter.

Styret fører regnskap som følger kalenderåret. Revidert regnskap skal legges fram på årets generalforsamling for godkjenning.

Garasjeseksjonen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales. Det enkelte medlem besørger selv forsikring som dekker dennes kjøretøy.

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

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av generalforsamlingen.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer 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.

## **8. MISLIGHOLD**

Dersom et medlem vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor Garasjelaget, kan styret terminere medlemskapet i Garasjelaget. Som vesentlig mislighold regnes blant annet manglende betaling av kontingent etter pkt. 1 og bruk av Parkeringsplassen og/eller Garasjeseksjonen i strid med pkt. 3. Medlemmet skal gis en rimelig frist til å rette forholdet, før oppsigelse finner sted.

Ved slik oppsigelse forestår Garasjelagets styre salget av parkeringsplassen innenfor den krets som nevnt i punkt 3. Salget skjer for medlemmets risiko og regning.

**9. TVISTER**

Eventuelle tvister mellom Garasjelaget og én eller flere medlemmer, skal avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar garasjeseksjonens verneting som verneting ved tvister som gjelder garasjeseksjonen.

**10. MINDRETALLSVERN**

Garasjelagets generalforsamling, styre eller andre kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

**11. OVERGANGSBESTEMMELSER**

Dette punktet gjelder fram til alle parkeringsplassene er solgt og overtatt, samt til garasjeseksjonen er endelig overskjøtet til Garasjelaget. Nærværende punkt kan ikke endres uten etter samtykke fra Utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

Representasjon

Inntil samtlige parkeringsplasser er solgt til boligseksjonseiere i Sameiet Skjoldnes II, skal Utbygger ha én representant i styret.

Stemmer

Utbygger har stemmeretten for samtlige parkeringsplasser, jf. punkt 1, som ikke er solgt. Forretningsfører skal legge fram oversikt over salgssituasjonen på hver generalforsamling slik at stemmeforholdene klargjøres under første post "Konstituering".

Medlemskap og Kontingent

Medlemskap i garasjelaget er obligatorisk for alle kjøpere av parkeringsplass i Garasjeseksjonen. Hver kjøper overtar retten til bruk av parkeringsplass i henhold til den enkeltes kontrakt om kjøp av parkeringsplass.

Kontingenten løper fra samme tidspunkt. Utbygger er medlem på linje med øvrige medlemmer for usolgte plasser, med de samme rettigheter og plikter, fram til kjøper overtar rettighetene og forpliktelsene ved overtakelse av den aktuelle parkeringsplass.

Utleie

Utbygger kan leie ut usolgte parkeringsplasser i Garasjeseksjonen. Dersom ingen boligseksjonseiere/beboere i sameiet ønsker å leie parkeringsplassen, kan denne leies ut til andre på tidsbegrenset kontrakt med maksimalt ett års varighet. Leieretten skal tilbys andre boligseksjonseiere/beboere på nytt, før ev. leiekontrakt fornyes. Leieforholdet skal meldes til lagets styre.

Overskjøting av Garasjeseksjonen

Garasjelaget skal bli eier og hjemmelshaver til Garasjeseksjonen som angitt i punkt 1. Ved stiftelsen av garasjelaget vil eiendommen gnr. 40 bnr [●] ikke være ferdig seksjonert, de overliggende boligseksjoner i Sameiet Skjoldnes II vil ikke være overtatt av eierne. Utbygger står fritt til å avvente overskjøtingen av Garasjeseksjonen inntil overtakelse og overskjøting av Boligseksjonene er gjennomført.

Dersom Garasjeseksjonen ikke er overskjøtet til Garasjelaget ved første overtakelse av overliggende boligseksjon med tilhørende garasje plass, skal Garasjelagets rett til Garasjeseksjonen tinglyses som en bruksrett i Garasjeseksjonen. Nevnte tinglysing besørgeres og bekostes av Utbygger.

Medlemmenes plikt til å betale kontingent består uavhengig av tidspunktet for gjennomføringen av overskjøtingen. Garasjelaget er ansvarlig for dokumentavgiften, og bærer risikoen for avgiftens størrelse. Dersom det er nødvendig for å få dekket dokumentavgiften rettidig, vil medlemmene bli pålagt en økt dokumentavgift i forbindelse med overskjøtingen.

Utbygger har eksklusiv bruksrett til de parkeringsplasser som ikke er solgt. Denne retten kan tinglyses som en bruksrett i Garasjeseksjonen. Bruksretten skal avlyses så snart samtlige parkeringsplasser i Garasjeseksjonen er solgt.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt Garasjeseksjonen er overskjøtet og samtlige parkeringsplasser er solgt og overtatt, og rettighetshaverne har tiltrådt som medlemmer i laget og derigjennom overtatt Utbyggers rettigheter og plikter i Garasjelaget.

\*\*\*