

VEDTEKTER

For

Sameiet Flisvika Garasje - Org nr 931 070 827

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 12 november
2022, revidert den 10 juni 2023

1 Sameierne og forutsetningene for sameiets etablering m.v.

- 1.1 Sameiet Flisvika Garasje (heretter benevnt garasjesameiet eller sameiet) er et tingsrettslig sameie i snr 96 i eiendommen gnr 24, bnr 16 i Risør kommune (heretter benevnt eiendommen). Sameierne eier dermed en seksjon i eierseksjonssameiet Flisvika Brygge sameie (gnr 24, bnr 16 snr 96).

En «sameier» er den som til enhver tid er eier av ideelle andeler i eiendommen.

- 1.2 Garasjesameiet består av eierparter til 143 parkeringsplasser for bil, samt kjøreareal. I tillegg omfatter sameiet eierparter for 8 boder og 3 andre.

Garasjesameiet består av 154 andeler med en sameierbrøk, som fordeler seg i grupper som følger:

- 143 andeler for p-plass til bil, hver utgjør 1/154, (til sammen 143/154).
- 8 andeler for ekstra boder tilhørende eiere av boligseksjoner i Sameiet Flisvika Brygge.
- 3 andre.

2 Garasjesameiets oppgaver

Garasjesameiet skal forestå drift og vedlikehold av eiendommen. Garasjesameiet kan fastsette regler for bruk av eiendommen og parkeringsplassene. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for sameierne.

3 Styret

- 3.1 Sameiet skal ha et styre som består av styreleder og inntil 4 andre styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet. Sameiermøte kan bestemme om det også skal velges en vara. Sameiermøtet kan vedta at styrets sammensetning skal være det samme som styret i Sameie Flisvika Brygge.
- 3.2 Styremedlemmene velges for 2 år av gangen om ikke sameiermøtet bestemmer det annerledes. Styrets leder velges særskilt.
- 3.3 Styret treffer sine avgjørelse med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er til stede. Står stemmene likt, gjør styreleder - eventuelt møtelederens stemme utslaget".
- 3.4 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer.
- 3.5 Styret holder møte når styrets leder eller minst to styremedlemmer krever det.

vwp.

- 3.6 Styret står for den daglige ledelse av garasjesameiet, fastsetter sameiernes månedlige bidrag til fellesutgiftene og skal iverksette sameiermøtets vedtak. Innenfor rammene av sameiermøtets vedtak og de økonomiske midler som står til garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av 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 offentligrettslige krav, eks i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt. Styret skal også påse at vedtektene og husordensreglene til Sameiet Flisvika Brygge etterfølges.
- 3.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.
- 3.9 I saker av felles anliggende forplikter styreleder og ett styremedlem fellesskap garasjesameiet og har signaturrett.

4 Sameiermøtet

- 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 årlig innen utgangen av juni måned. Innkalling sendes sameierne minst 14 dager før møtet. Ved ekstraordinært sameiermøte er fristen 7 dager.
- 4.2 Årsberetning, regnskap, 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. Kunngjøring om fristen skal skje skriftlig pr. mail og på hjemmesidene til Flisvika Brygge sameiet, se nest 14 dager før fristen. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet.
- 4.3 Alle sameiere har en stemme tilsvarende deres ideelle andel (på 1/154) på sameiermøtet. Der andelen eies i sameie mellom flere personer, må det avklares hvem som stemmer på vegne av andelen. Stemme kan avgis ved fullmektig. Stemmene regnes etter deres ideelle andel. Fullmakter må være skriftlige og datert og fremlegges ved sameiermøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- 4.4 Sameiermøtet ledes av styrets leder hvis ikke sameiermøtet velger en annen. Det velges en person til å undertegne protokollen sammen med møtets leder. Protokoll fra sameiermøtet sendes sameierne.
- 4.5 Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.
- 4.6 Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, samt vedtektsendringer, kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall. Etablering av et felles anlegg for elektrisk lading av biler kan vedtas med vanlig flertall.

- 4.7 Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:
- o Årsberetning
 - o Regnskap
 - o Eventuell godtgjørelse for styrets medlemmer
 - o Valg av styre
- 4.8 Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen 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 Kostnader med eiendommen skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring
 - b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
 - c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
 - d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
 - e. renhold av fellesarealer, kjøresoner og p-plasser
 - f. Oppmerking av p-plasser
 - g. garasjeport med portåpner
 - h. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- 5.2 Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 5.1 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller boder er overlevert til eier eller overlevert til Sameiet Flisvika Brygge. Dersom ikke alle har dekket de kostnader som er påløpt frem til i dag, skal det gjøres en etterberegning av disse kostnadene og beløpet innkreves av de dette gjelder.

6 Disposisjonsrett over sameieandel

- 6.1 Alle sameiere har en ideell andel av sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Sameierne kan bare overdra, leie ut og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.

6.2 Sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel i garasjesameiet iht. pkt. 1.3 ovenfor gir rett til en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en bestemt parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. bruksplan for parkering.

7 Overdragelse/salg.

- 7.1 Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass, må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til garasjesameiet v/styret, Dersom en sameier leier ut parkeringsplassen, er leietaker ansvarlig for at sameiets vedtekter og eventuelle ordensregler blir etterlevd. Seksjonseier som leier ut har uansett ansvaret for eventuelt mislighold fra leietaker.
- 7.2 Overdragelse av andel vedr boder må også meldes til styret/forretningsfører.

7.3 Bytte av parkeringsplass

Sameierne har anledning til å bytte garasjeplasser internt i garasjesameiet, men sameier plikter skriftlig å melde et slikt bytte til garasjesameiet v/styret først, slik at oversikten over p-plasser kan registreres og oppdateres i garasjesameieregisteret/bruksplan/fordelingsliste.

7.4 Salg av andel i garasjesameiet

Ved salg til andre andelseiere enn de som er seksjonseiere i Sameiet Flisvika Brygge, av andel i garasjesameiet, enten p-plass eller bod, har andelseiere som er seksjonseiere i Sameiet Flisvika Brygge forkjøpsrett på ellers like vilkår.

Dette gjelder kun dersom bod og/eller p-plass (en eller flere) ikke følger seksjonen ved salg.

8 Garasjeanlegget - bruk

8.1 Garasjeanlegget må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Det kan oppbevares dekk, sykler, kajakk og båt (frakoblet batteri/strøm, og tom/full drivstofftank) så lenge denne er innenfor egen garasjeplass. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjesameiets eiendom. Garasjeplass og felles områder holdes ryddig og rent. Alle parkeringsplasser må være tilgjengelige ved generell rengjøring av garasjeanlegget.

8.2 I boder skal det ikke oppbevares beholdere for gass/propan og bensin.

8.3 Lading av elbil

En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnadene for etablering og service av fellesanlegget skal anses som en felleskostnad. Kostnadene ved etablering, bruk og drift av de enkelte ladestasjoner skal anses som særkostnad og belastes eier av det aktuelle ladepunkt.

8.4 Ved behov for tilrettelagt parkering

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass, (handicap plass), å bytte til seg en av de vedtatte HC-plassene som finnes. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjesameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass (handicap plass) varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

8.5 All ferdsel i garasjeanlegget skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller at skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

8.6 Når skader på garasjesameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter lov, vedtekter og vanlige erstatningsrettslige prinsipper.

VWR

- 8.7 Dersom en sameier parkerer på en annen garasjeplass i sameiet enn den han er tildelt og har rett til å parkere på uten avtale med eier, kan styret besørge borttauing på eiers kostnad.
- 8.8 Styret kan fastsette ordensregler for bruk av eiendommen og parkeringsplassene.

9 Tinglysing
Disse vedtekter skal registreres i Enhetsregisteret

Vedtekter

CS

ABS

10 Sameieloven

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

Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15 med mindre ikke sameiets eiendom totalødelegges ved brann, eksplosjon eller annen hendelse eller rives av enhver årsak sammen med bebyggelsen (og da med oppløsning/bruksdeling i samsvar med slik rivning).

VW?