

VEDTEKTER

for

Sameiet Garasjeanlegg Hove

fastsatt på konstituerende sameiermøte 19.05- 2015. Endret på årsmøte 11.03.2019.

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er **Sameiet Garasjeanlegg Hove**.

Sameiet er opprettet som realsameie mellom andelseierne. Sameiet har til formål å ivareta sameiets felles interesser og virke til beste for eiendommen.

Sameiet registreres i Brønnøysundregisteret, enhetsregister. Orgnr. er 915 512 127.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 123 andeler i eiendommen gnr. 44 bnr. 233 i Sandnes kommune hvorpå andel nr. 1-51 og andel nr. 70-123 er knyttet opp til hver sin boenhet i felt B3 på Hove Gård. Den enkelte andelseier har en sameieandel i eiendommen med dertil tilhørende plassering. Andel kan bestå av bod og parkeringsplass eller kun parkeringsplass. Andelene nr. 52-69 er p-plasser som fritt kan omsettes til hjemmelshavere til boenheter internt på felt B1-B2-B3 på Hove Gård iht godkjent reguleringsplan nr. 2006 126.

Nummerert andelskart vedlagt vedtektene. Dette viser plassering av andelene i eiendommen. Forretningsfører besitter navneliste med andelshavere knyttet til andelsnummer.

§ 3 Formål

Andeler i anlegget skal benyttes ihht reguleringsformål, boder og parkering.

§ 4 Fysisk bruk av eiendommen

Den enkelte andelseier har enerett til bruk av sin/e andel/er ihht andelskart.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes, vedlikeholdes osv.

Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Styret kan omrokere bruk av HC p-plasser dersom dokumentert behov fremlegges for styret. Bytting skjer ved loddrekning mellom dem som iflg. andelskart disponerer HC p-plass eller ved at styret utpeker den HC p-plass som ligger nærmest hovedadkomst til egen boenhet for person med HC p-plass behov.

§ 5 Rettslig rådighet over andeler

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av sameieloven, har andelseierne full rettslig rådighet over sin/e andel/er. Andelseierne kan ikke pantsette, eller selge ut sine andeler som er knyttet opp til en boenhet på felt B3 på Hove Gard. P-plasser med andelsnr. 52-69 kan fritt omsettes til hjemmelshavere til boenheter i felt B1-B2-B3 på Hove Gard iht godkjent reguleringsplan nr. 2006 126..

Enhver avtale om bortleie av andel skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 6 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle andelseiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett.

Andelseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En andelseier 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.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhand varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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. 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:

1. Årsregnskap
2. Valg av styre

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 holdes når styret finner det nødvendig eller 1/10 av andelseierne krever det.

§ 8 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver andel gir en stemme.

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

Det kreves enstemmig vedtak i sameiermøtet for vedtak om bl a:

- a) ombygging eller endring av fellesarealene som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- c) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar

eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de andelseierne det gjelder:

- a) at eierne av bestemte andeler skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over andeler,

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.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 personer fra eiendommene:

gnr. 44 og bnr. 234 — 245

gnr. 44 og bnr. 264 - 266

gnr. 44 og bnr. 282 - 290

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av fellesarealene, og ellers sørge for forvaltningen av andelseiernes anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsførere og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres eventuelle 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 $\frac{1}{2}$ av styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

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

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer andelseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder andelseiernes 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 fastsette og endre ordensregler for Sameiet ved enstemmig vedtak.

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte andelseier skal for egen regning holde sin andel forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også elektrisk opplegg i andelen.

Fellesarealene vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene.

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealene skal holdes forsvarlig ved like.

Vedlikehold av stamledningsnett for vann og avløp og for elektrisitet fram til avgreiningspunktene er også fellesanlegg og skal vedlikeholdes som en del av fellesarealene. Skade påført at en av sameierne skal imidlertid utbedres av den som har påført skaden.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta evt. avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med enstemmig vedtak kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevn ing.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer (herunder snømåking av Trafikkarealet dersom styret vedtar felles håndtering)
- b) evt belysning for fellesarealer
- c) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Felleskostnader skal fordeles mellom alle sameierne, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Egenandel ved unødig utrykning fra Brannvesen: Den enkelte sameier må selv betale egenandel ved unødig(e) utrykning(er) fra Brannvesen.

§ 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 innen den 1. i hver måned forskuddsvis 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 ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode. Unnløst av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 16 Ansvar utad

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

§ 17 Forsikring

Sameiet skal ha fullverdi bygningsforsikring.

§ 18 Mislighold og fravikelse

Medfører en andelseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av andelen etter Lov om Sameie § 13.

§ 19 Sameieloven

Lov om sameie av 18. juni 1965 med senere endringer kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Styret i _____ Hove - 2015

Vedlegg: Plantegning med nummerering av andelsplassering