

FORELØPIGE VEDTEKTER FOR  
PALLPLASSEN PARKERINGSSAMEIE/ANLEGGSEIENDOM. VEDTEKTENE ER  
UTARBEIDET I FORBINDELSE MED SALG, DE ER Å BETRakte SOM FORELØPIGE.  
DET TAS FOREBHOLD OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED SEKSJONERING MV.

[Vedtatt/endret dato]

**§ 1**

**Navn, eiendom og formål**

Sameiets navn er Pallplassen Parkeringssameie («**Sameiet**»).

Garasjeanlegget utgjør gnr. xxx bnr. xxx, i Lørenskog kommune («**Garasjeanlegget eller Eiendommen**»). Hver sameier eier en ideell andel av Garasjeanlegget.

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser, kjørebane, sykkelparkering, boder og tekniske rom under bakkenivå.

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte Garasjeanlegget med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for oven forliggende sameier på gnr. xx, bnr. xx, bnr. xx, utbyggingsområde Pallplassen som ligger over garasjeanlegget.

Bak Pallplassen Boligsameie og de fremtidige sameiene på utbygningstomten («**Prosjektet**») står Selvvaag Bolig Pallplassen AS («**Utbygger**»). Prosjektet kan utvikles i flere byggetrinn/salgstrinn. Det blir flere sameier som skal benytte garasjeanlegget i fellesskap.

**§ 2**

**Organisering. Sameiernes rådighet**

Endelig organisering av garasjeanlegget er ikke vedtatt og utbygger forbeholder seg retten til endring av organiseringen.

Sameiet består av xxx andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

- 1xx andeler for p-plass til bil, hver utgjørende 1/xxx
- 1xx andeler doble p-plass for bil hver utgjørende 1/xxx
- 1xx andel for boder, hver utgjørende 1/1xx
- x andeler for tekniske rom, sykkelparkering, gjesteparkering og andre rom og andre fellesfunksjoner for hvert sameie.
- Evt. x andel for tekniske rom, sykkelparkering, gjesteparkering og andre rom og andre fellesfunksjoner for blokk xx)
- Evt. x andel som gir rett til adkomst for alle fellesfunksjoner eies i fellesskap av sameiene over bakken.

Utbygger eier andeler til parkeringsplassene som ikke er solgt med tilhørende rett til atkomst til Garasjeanlegget.

Alle fremtidige sameier og seksjonseiere på utbyggingstomten har rett til bruk av Garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Det er tinglyst rett til atkomst for fremtidige sameier gjennom garasjeanlegget.

Sameierne i Garasjeanlegget vil få sikret en ideell andel i gnr.xx, bnr.xx

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i Garasjeanlegget, dog slik at utleie er tillatt og gjester kan benytte seg av gjesteplassene.

Garasjeanlegget omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av seksjonseiere i Pallplassen Boligsameie, og xx Boligsameie. Det er ikke bytterett på bodene, utbygger tildeler bod ved overtagelse av boligen. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer de ulike boder.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av §§ 4 og 14.

Garasjeanlegget kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass 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. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Endelig organisering av anleggseiendommen er ikke endelig avklart. Utbygger forbeholder seg retten til å velge organiseringsform, samt sette opp fordeling av andeler og stemmefordeling i anleggseiendommen.

### **§ 3**

#### **Rettslige disposisjoner**

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

Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser.

### **§ 4**

#### **HC-plasser og lading av el-bil**

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige parkeringsplass til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler gjelder tilsvarende. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

Bytte av HC-plass for doble parkeringsplasser gjelder følgende: Hvis en eier av dobbel parkeringsplass krever bytte til HC-plass, byttes den doble plassen likt mot HC-plassen. Eier av den doble plassen står for kostnadene av dobbel plass. Den som blir pålagt bytte til dobbel plass kan benytte en plass. Privat avtale kan inngås mellom partene på bruk og betaling av plass nr. 2, avtalen sendes styret og forretningsfører i sameiet.

Det er lagt opp til felles infrastruktur for el-billading i garasjeanlegget. Ladestasjoner for el-bil vil være tilvalg. Ved ettermontering av ladere, dvs etter at Utbygger har levert fra seg boligen/parkeringsplassene, skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige.

Ved senere montering må det også søkes styret om samtykke, og det forutsettes at garasjeanleggets el-anlegg tåler senere etableringer. Sameieren må ved slik senere etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

## **§ 4**

### **Parkering og bod. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett**

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser som selges sammen med en seksjon er realtilkoblet og følger seksjonen ved videresalg.

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser som er kjøpt i tillegg kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, herunder tredjeparter/utenforstående, også utenfor utbygningstomten.

Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i Garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører. Kjøper og selger må utfylle skjøte og sende inn skjøte til Kartverket for hjemmelsovergang. Doble plasser må selges under ett.

Organisering av evt. usolgte parkeringsplasser kan bli organisert i egen seksjon.

Andel som gir rett til gjesteplasser, bod og fellesfunksjoner er ikke omsettelig og eies av sameiene over bakken.

Den ideelle andelen skal realtilkobles seksjonen. Ideelle andeler kan kun selges til seksjonseiere på utbygningstomten Pallplassen. Unntak er usolgte plasser som utbygger kan selge fritt.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

## **§ 5**

### **Felleskostnader**

1) Kostnader til vedlikehold og drift av Garasjeanlegget fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering etter antall andeler.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- Garasjeport
- Nøkkellåpner
- Feiing og rengjøring av p-plasser, kjøresoner rampe og øvrig areal nødvendig for bruk av parkeringsplassene
- Drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegget i Garasjeanlegget
- Oppmerking av p-plasser
- Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forretningsfører og revisor, mm

2) Øvrige kostnader inngår som del av felleskostnadene til ovenforliggende sameier og fordeles etter sameiebrøken der.

3) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel er overlevert til eier.

4) Doble parkeringsplasser belastes for 2 felleskostnader.

5) Fordeling av kostnader i anleggseiendommen vedrørende fellesfunksjoner til ovenforliggende sameier fordeles etter avtale.

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.

Sameiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Alle kostnader for avregning dekkes av sameier. Endelig løsning er foreløpig ikke valgt.

Trappenedganger og heiser fra ovenforliggende sameier/blokker tilhører den respektive eiendommen, og ikke garasjeanlegget. Kostnader til drift, vedlikehold og rengjøring av heis og trappenedgang, tilligger derfor reel eier.

## **§ 6**

### **Vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av Garasjeanlegget påhviler Sameiet. Kostnader til vedlikehold budsjetteres årlig, og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetalingen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Garasjeanlegget

## **§ 7**

### **Styret**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minimum en leder og to styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Styrets leder velges særskilt.

Sameiet skal ha en styrerepresentant fra hvert boligselskap, fortrinnsvis skal styreleder representere ovenforliggende sameier i anleggseiendommens styre.

Styrets leder sammen med et styremedlem har fullmakt til å representere sameiet.

Utbygger har frem til ferdigstillingen av utbyggingstomten Pallplassen (alle salgstrinn) rett til, men ingen plikt til å ha styreleder pluss en styrerepresentant i styret.

Frem mot ferdigstilling av hele eller deler av anleggseiendommen kan Utbygger sette opp et interimstyre bestående av Utbyggers representanter i påvente av ordinært sameiermøte.

## **§ 8**

### **Styrets kompetanse**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeanlegget, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruksjoner, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for Pallplassen Boligsameie.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

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.

I felles anliggender og ved salg eller pantsettelse, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

## **§ 9**

### **Sameiermøtet**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende ordinære sameiermøte, med mindre annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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. Innkalling kan sendes elektronisk. 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
- 5) Årlig vedlikeholdsprogram av Garasjeanlegget

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.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet, og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne, og oppbevares av styret/forretningsfører.

## **§ 10**

### **Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall 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 § 7.

Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 9 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver.

## **§ 11**

### **Sameiermøtets vedtak**

Hver andel gir én 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 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.

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 § 5
- 3) endring av denne bestemmelse
- 4) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, men med unntak for tilfeller hvor flytting er nødvendig for gjennomføringen og ferdigstillingen av Silkeføret Boligsameie.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Det kreves også tilslutning fra Utbygger på vedtak som kan påvirke gjennomføringen av prosjektet Pallplassen Boligsameie. Utbygger har i så måte en vetorett.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Skal et forslag vedtas, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

## **§ 12**

### **Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha registrert revisor som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## **§ 13**

### **Mislighold**

Styret skal gi skriftlig advarsel til sameiere som vedvarende og gjentatte ganger handler i strid med gjeldende vedtekter og ordensregler. Gjentatte overtredelser kan danne grunnlag for tvangssalg av sameierens andel, jf. sameieloven § 13.

## **§ 14**

### **Overgangsbestemmelser**

Garasjekjelleren kan bygges ut i flere trinn. I evt fremtidige byggetrinn har Utbygger alle rettigheter til adkomst, midlertidig bruk av areal mv. som er nødvendig for utbyggingen.



Sameierne kan ikke motsette seg dette. Det tas også forbehold om at sameiebrøken kan bli endret og alle sameiere plikter å medvirke til en slik endring.

Utbygger har alene full rådighet over de arealer i garasjekjelleren som til enhver tid ikke er tatt i bruk. Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige sameiere i henhold til prinsippene i disse vedtektene.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger. Bestemmelsen faller bort når utbyggingen av prosjekter Pallplassen er ferdigstilt i sin helhet, eller Utbygger varsler at de ikke lenger vil påberope seg bestemmelsen.

## **§ 15**

### **Forholdet til sameieloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder sameieloven av 1965.

Vedlegg 1: Seksjoner som har rett til å benytte bod i garasjeanlegget.

Vedlegg 2: Plantegning av garasjeanlegget med tilhørende rom.