

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET DALGÅRDSTUNET PARKERINGSKJELLER

Vedtatt på sameiermøte 08.03.24

1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Dalgårdstunet Parkeringskjeller.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde egen eiendom med installasjoner og innretninger.

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige eiendommene innenfor reguleringsplan med plan Id r20200008 i saker av felles interesse.

2 SAMEIETS EIENDOM OG EIERANDELER

Sameiets eiendom er definert til:

Parkeringskjeller, gnr 104 bnr 2365 i Trondheim kommune.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel.

Eierandelen blir tinglyst på den enkelte matrikkelenhet (eierseksjon). Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesområder og installasjoner.

Eierandel til kan også tinglyses som personlig eierandel.

Sameiets eiendom kan overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger.

Inntil alle matrikkelenhetene som skal ha rett til og eierandel i Sameiet er ferdigstilt, innehar utbygger alle nødvendige rettigheter til eiendommen.

Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendommen for overtatt ved at den tas i bruk.

Sameiet er dermed forpliktet til å betale kostnader for bl.a. serviceavtaler, renhold, kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.

Eierandelen er fordelt etter antall parkeringsplasser, MC plasser, boder/bruksrett, og plasser til transportsykel. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

Parkeringsplass bil	3 andeler
Parkeringsplass MC	2 andeler
Bod/bruksrett	1 andel
Transportsykkelplass	1 andel

Sameierne er seksjonseiere i seksjonene 1 – 116 i gnr. 104 bnr 2361 i Trondheim kommune.

Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. pkt. 4 og 5, og har ellers lik rett til å utnytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av fordeling av parkeringsplasser, boder/bruksrett, mc plass og transportsykkelplass med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre bruksrettsplan uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av bruksrettigheter uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

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

Det er ikke tillatt å parkere mopeder eller MC utover angitte p-plasser. Sykkelparkering skal kun skje på angitte arealer. Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.). Parkeringsplassen skal kun brukes til parkering, det er ikke tillatt med hensetting av løse gjenstander.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart i parkeringsseksjonen.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. pkt. 5 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. Ellers vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. pkt. 9.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkelenhet som har rettighet i eiendommen.

Parkeringsplass og bod/bruksrett overtas samtidig med leiligheten.

Sameierne kan bare pantsette, selge og ellers disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

En sameieandel gir rett til en bestemt parkeringsplass/mc-plass/bod/transportsykkelplass i eiendommen iht. vedlagte bruksrettsplan – **Vedlegg 1**.

Sameieandel med rett til bod/bruksrett kan ikke selges eller løsrides fra seksjon.

Sameieandel med rett til p-plass, mc plass eller transportsykkelplass kan selges eller overføres til matrikkelenheter innenfor reguleringsplan med plan Id r20200008.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til matrikkelenheter innenfor reguleringsplan med plan Id r20200008.

Utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Eiendommen er tilrettelagt for installasjon av ladepunkt for el-biler eller ladbare hybridbiler.

Sameiere med rett til parkering kan kjøpe dette ved innflytting eller senere, og er forpliktet til å benytte avtale sameiet har for lading. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Et begrenset antall parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset sameiere med nedsatt funksjonsevne.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC plasser), kan styret pålegge sameierne å stille sin plass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med nedsatt funksjonsevne disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med nedsatt funksjonsevne kan dokumentere behovet og har tillatelse fra kommunen til parkering for forflytningshemmede” eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Hvis sameiere i henhold til ovennevnte må bytte parkeringsplass, må en også regne med å bytte bod dersom boden ligger i tilknytning til parkeringsplassen.

Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser som gjelder ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

6 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte

dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sameiermøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- behandle innmeldte saker
- velge styremedlemmer

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres. Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmegivning på sameiermøtet:

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr pkt. 2.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være sameier.

Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll. Møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at sameiermøteinnskallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne. Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring.

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

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

7 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil 3 styremedlemmer. Styret kan ha varamedlemmer. Styremedlemmene skal utgå fra styret i tilknyttet eierseksjonssameie. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Styremedlemmene velges for to år om det ikke ved den enkelte valg settes en kortere periode. Varamedlemmene velges for ett år.

Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre med styreleder og 1 styremedlem.

Dersom et styre- eller varamedlem fratrer sitt verv i sitt respektive eierseksjonssameie, må vedkommende også fratre sitt verv i styret for Sameiet Dalgårdstunet Parkeringskjeller. Fungerende/påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

Styret skal blant annet:

- iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser
- stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser
- sette opp årlige driftsbudsjett og fordele felleskostnader
- forvalte område, herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og føre kontroll med økonomien
- inngå avtale med forretningsfører og øvrige driftsavtaler for å ivareta sameiets vedlikeholdsansvar, evt. ansettelser herunder gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

8 BETALING AV SAMEIETS UTGIFTER

Sameiet har eget driftsregnskap.

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommen er felleskostnader. Felleskostnader fordeles etter eierbrøk, dvs i forhold til det antall parkeringsplasser, mc-

plasser, transportsykkelplasser og boder/bruksrett man disponerer.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra styrets vedtatte budsjett.

Kostnadene faktureres fra sameiet til det respektive eierseksjonssameie som sameier tilhører. Eierseksjonssameiet skal kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnadene faktureres forskuddsvis og betales fra overtakelsesdato av eierandel.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- forsikring
- kostnader til drift og vedlikehold
- kommunale avg.
- belysning/strøm
- kostnader ved forretningsførsel og evt. styrehonorar
- kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter
- service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, brannvarslingsanlegg, nød- og ledelys, ventilasjon, evt. grunnvannspumpe mm.

Unnlatelse av å betale felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

9 ORDENSREGLER

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

10 OPPLØSNING

Sameierne kan ikke kreve oppløsning av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

11 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av sameieandeler eller seksjoner med sameieandel i Sameiet, plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

12 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger Wigen Bolig AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.
Etter hvert som tilknyttet eierseksjonssameie ferdigstilles, kan styret suppleres med representanter fra dette.
2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiets eiendom inntil hele eiendommen er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på ferdigstilt eierseksjonssameie og sameierne i dette (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil eierseksjonssameiet er ferdig utbygd har utbygger som

hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, brøyting, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.
6. Bestemmelser i pkt.12 kan bare slettes etter samtykke fra utbygger Wigen Bolig AS. Ved samtykke til sletting, kan forretningsfører eller styret ta ut punktet av vedtektene uten samtykke fra årsmøtet.