

VEDTEKTER

for

Tonsenhagen Garasjelag (org. nr. 995 514 710)

Fastsatt på årsmøte 19.05.2022

§ 1 Formål

Garasjelagets formål er å ivareta garasjeeiernes/medlemmenes felles interesser, herunder en forsvarlig forvaltning, drift og vedlikehold av garasjeanlegg og tilhørende areal foran garasjene. Foretaket er ikke primært økonomisk motivert.

§ 2 Lagets tilblivelse/bakgrunn

Garasjelaget er en egen juridisk enhet med eget regnskap. Tonsenhagen Garasjelag bygget i perioden 1955-1960, 271 garasjer på grunn som den gang var eiet av borettslagene på Tonsenhagen.

Borettslagene ble senere oppløst og omgjort til boligsameier, hvor Tonsenhagen/Rødberget Sameie (org. nr.: 971 377 793)/Arbeidsutvalget for Boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget («Fellesstyret»/«AU») i dag forvalter det som tidligere var fellesarealer, men som nå er utskilt som egne eiendommer.

I forbindelse med oppløsningen/omgjøringen av borettslagene, fikk boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget overdratt grunn vederlagsfritt. Enkelte av garasjene ble da helt eller delvis liggende på boligsameienes grunn. Garasjene ligger i dag dels på boligsameienes grunn og dels på egne gårds- og bruksnumre som eies av AU. All grunnen som garasjene ligger på, samt adkomst til disse, disponeres av AU.

Alle garasjene skal rehabiliteres, hvorav 62 enheter i perioden mai-september 2021, og hvor resterende 209 rekkegarasjer skal rives og bygges nye i løpet av 2022. Rekkegarasjene blir ved rehabiliteringen også bredere og høyere, mer i samsvar med dagens standard.

§ 3 Forholdet mellom AU og Tonsenhagen Garasjelag

Garasjelaget er ikke eier av grunnen som garasjene står på. Det ble i 2005 inngått avtale mellom daværende FS (nå AU) og Garasjelaget om leie av grunn for garasjer bygget av Garasjelaget, samt plikter og rettigheter mellom partene. Det vises til avtalen av 10.05.2005, hvor ny avtale skal signeres i 2022 i forbindelse med rehabiliteringen og justering av leienivåer. Garasjelaget er og skal være forpliktet av denne avtalen.

Garasjelaget er underlagt Arbeidsutvalget, og spørsmål av betydning for Arbeidsutvalget skal forelegges Arbeidsutvalgets styre og evt. årsmøte for endelig godkjenning. Overfor Garasjelaget representerer Arbeidsutvalget samtlige sameiere i Tonsenhagen/Rødberget.

Til Tonsenhagen/Rødberget Sameie hører adressene

- Selvbyggerveien; 64-110 + 161 – 193
- Rødbergveien; 21-27 + 35-43
- Ragna Nielsens vei; 1-28
- Anna Rogstads vei; 2-49
- Kristine Bonnevis Vei; 2 + 4 + 6

§ 4 Virkeområde

Garasjelaget består av 271 garasjer fordelt på ulike rekker og bygninger i området Tonsenhagen/Rødberget. Garasjene er plassert i Rødbergveien, Selvbyggerveien, mellom

Selvbyggerveien og Trondheimsveien, Hestekoene, Ragna Nielsens vei, Kristine Bonnevis vei og Anna Rogstads vei.

Garasje plassene har fordelt seg med enheter på fellesområde og på sameienes grunn :

Nærmere fordeling av antall på henholdsvis fellesområdet og sameienes grunn vil bli allokert etter rehabiliteringen.

Garasjelaget har egen website: <http://tonsenhagen-garasjelag.com/>

§ 5 Medlemmer

Som medlemmer i garasjelaget opptas bare seksjonseiere i sameier tilknyttet Tonsenhagen/Rødberget Sameie (org. nr.: 971 377 793)/Arbeidsutvalget for Boligsameiene på Tonsenhagen/Rødberget («Arbeidsutvalget»/«AU»).

Garasjelagets medlemmer er kollektivt ansvarlige for lagets forpliktelser overfor grunneierne (som er sameiene og Arbeidsutvalget).

§ 6 Medlemmenes rettslige råderett mv.

§ 6-1 Hvem kan eie garasjer i laget

Garasjene kan bare eies av medlemmer, dvs. seksjonseiere i boligsameiene som er tilknyttet Arbeidsutvalget.

Disposisjons- og råderetten over garasjene er i sin helhet solgt til de enkelte garasjeeierne.

§ 6-2 Rett til bruk

Medlemmer i laget har rett til å benytte en bestemt/tilvist garasje. Tilstavt garasje er medlemmets personlige eiendom. Arealet foran garasjeporten disponeres imidlertid ikke av medlemmet, men av AU. Garasjen kan bare brukes til parkering av kjøretøy som bil, motorsykkel eller elektrisk sykkel.

Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre båt, vann- eller snøscooter eller lignende i garasjen.

Det er ikke tillatt å bruke plassen foran garasjen som oppstillingsplass. Unntak er for dem som har mer enn 5,5 m til fortau/vei. Disse har mulighet til å kjøpe et gjesteparkeringsoblat (gyldighet på 2 år fra utstedelse). Oblatet skal bestilles av eier ved en henvendelse til styret i garasjelaget, som igjen vil kontakte AU for videre bestilling.

En slik plass foran garasjen kan ikke benyttes av andre enn gjester og kun brukes i 10 timer sammenhengende, med et opphold på 48 timer mellom hver periode. Eiers registreringsnummer vil bli registrert, slik at ordningen ikke skal misbrukes. Styret/eier har rett til å taue bort ved ulovlig parkering, og ved snøfall må bilene flyttes slik at snømåking ikke hindres.

Ved mislighold vil biler bli tauet bort på eiers regning og bileierne må forholde seg til gjeldende parkeringsregler fastsatte av AU og/eller parkeringsselskap engasjert av AU. Ulovlig parkering vil bli bøtelagt.

Garasjene kan ikke benyttes til verksteds- eller annen næringsvirksomhet.

Lagring/oppbevaring av materialer, esker, møbler etc. som gjør at kjøretøy ikke lengre kan parkeres i garasjen tillates ikke uten særskilt skriftlig søknad til - og tillatelse fra Garasjelagets styre.

Det er ikke tillatt å lagre/oppbevare mat eller annet som kan tiltrekke skadedyr e.l. i garasjen.

Garasjen må ikke brukes slik at andre garasjeeiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

§ 6-3 Begrensning i antall garasjeplasser som kan eies

Ingen seksjonseiere i sameier tilknyttet AU kan eie mer enn 2 – to – garasjer per husstand. Dette gjelder uavhengig av om seksjonen har flere hjemmelshavere.

Dersom noen likevel skulle klare å tilegne seg eierskap til mer enn 2 garasjer kan styret i Garasjelaget når som helst kreve at garasjer utover 2 per husstand selges. Det vises til § 13 om mislighold/pålegg om salg.

§ 6-4 Omsetning og overdragelse av garasjer

Garasjene kan i utgangspunktet selges/avhendes/omsettes fritt, men bare til seksjonseiere i sameier tilknyttet AU. Dette gjelder også i tilfeller hvor garasjen går i arv, og for garasjer som eies av personer som ikke eier seksjon(er) i sameier tilknyttet AU. Eventuelt kan Garasjelaget kjøpe garasjen selv. Ved salg til Garasjelaget, skal prisen være markedsmessig. Partene skal ta utgangspunkt i salgssum av de tre siste salg av garasjer som grunnlag for å komme til enighet om pris. Ved uenighet, skal en uavhengig eiendomsmeidler engasjeres for nærmere fastsettelse av pris.

Ved overdragelse av garasje skal Garasjelagets standardkontrakt benyttes. Kontrakten ligger tilgjengelig på lagets websider.

Ved flytting fra sameier tilknyttet AU, opphører retten til å eie garasje i Garasjelaget. Seksjonseiere som selger/overdrar og flytter fra seksjon i sameier tilknyttet AU, plikter derfor samtidig å selge eller overdra sin garasje i Garasjelaget til en kvalifisert kjøper, for eksempel kjøper av boligseksjonen som selges. Garasjen skal være overdratt til ny eier senest innen 6 måneder etter at boligen er overdratt.

Dersom eier av garasje ikke overholder fristen på 6 måneder, eller likevel skulle klare å selge eller overdra sin boligseksjon og flytter fra et sameie tilknyttet AU, uten samtidig å selge garasjen, kan Garasjelagets styre når som helst senere kreve at garasjen selges i samsvar med lagets vedtekter. Dette gjelder ikke dersom seksjonen går i arv, hvor fristen skal være 18 måneder fra dødsfall.

Salg av garasjer skal godkjennes av garasjelagets styre (evt. forretningsfører). Styret skal kontrollere at ny garasjeeier oppfyller vilkårene for å kunne bli garasjeeier.

Ved overdragelse av garasjer, skal det betales et eierskiftegebyr. Gebyret fastsettes av styret. Eierskiftegebyr kan ikke kreves dersom garasjen går i arv. Arv må dokumenteres med skifteattest.

§ 6-5 Utleie

Garasjene kan bare leies ut til seksjonseiere i sameier tilknyttet AU som ikke allerede eier eller leier garasje. Utleie til personer som ikke er seksjonseiere i sameier tilknyttet AU er ikke tillatt.

Ved utleie av garasje plikter eier av garasjen å sende skriftlig melding til styret/forretningsfører med navn, telefon, epost og adresse på leier, samt opplyse om leieforholdets varighet.

Garasjeeier er ansvarlig overfor Garasjelaget for at leier følger lagets til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler, og er solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på eiendom garasjelaget disponerer eller andre garasjeeieres garasje.

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter har Garasjelagets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.

§ 7 Garasjeeierens rettigheter

Garasjeeierne har disse rettighetene:

- rett til å bli innkalt og til å møte i årsmøtet
- rett til å få tatt opp saker på årsmøtet
- rett til å stemme når årsmøtet skal treffe beslutninger
- rett til å få tilgjengelige opplysninger på årsmøtet fra styret
- rett til å få tilsendt garasjelagets årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning
- andre rettigheter som følger av lov eller vedtekter

Garasjeieernes rettigheter kan tidligst utøves fra den dag eierskapet registreres.

§ 8 Garasjeieernes plikter

Garasjeieerne er forpliktet til og ansvarlig for

- å etterleve vedtak som er lovlig fattet av lagets organer.
- å holde det rent og ryddig rundt sin garasje, herunder bekjempe ugress.
- å etterleve andre forpliktelser som følger av lov, vedtekter eller ordensregler, herunder eventuell plikt til samhandel og til å betale felleskostnader. Felleskostnadene fastsettes ut fra hva som antas å være nødvendige utgifter for å drifte garasjeplassene.
- å holde laget styre (evt. forretningsfører) oppdatert med opplysninger om minimum adresse, telefonnummer, samt hvilket seksjonsnummer og sameie garasjeieren bor i eller eier.
- å ha forskriftsmessig brannslukningsutstyr i garasjen tilgjengelig for bruk.
- å holde sin garasje forsvarlig lukket slik at uvedkomne ikke får tilgang.

Garasjeieernes plikter inntreder den dag garasjeieren registreres som eier.

§ 9 Lading av elektriske kjøretøy og sykler

Lading av elektriske kjøretøy og/eller sykler må skje fra godkjent og forskriftsmessig ladepunkt.

Det er ikke tillatt å lade elektriske kjøretøy fra stikkontakt, via skjøteledning eller lignende. Garasjeieier som ikke innretter seg etter denne bestemmelse, vil av styret bli holdt ansvarlig for eventuell skade på egen og andres garasje og eiendom.

Alle brukere må følge de betingelser og føringer som ligger i inngått kontrakt med installatør for EL - anlegg (pt Elway) på garasjelagets nettside.

§ 10 Vedlikehold

§ 10-1 Garasjeieernes vedlikeholdsplikt

Garasjeieieren skal vedlikeholde garasjen innvendig slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige medlemmene slipper ulemper, jf. også § 11.

Alt arbeid på elektriske innretninger skal utføres av autorisert/godkjent fagkyndig og i samsvar med inngåtte serviceavtaler. Styret skal ved slike arbeider og ved eventuelle skader på anlegget kontaktes, slik at kravene i gjeldende serviceavtaler kan overholdes, herunder at eventuelle garantiordninger kan benyttes.

Blir en port/garasje skadet slik at den utgjør stor sjenanse og/eller risiko for ytterligere hærverk og eller innbrudd for andre medlemmer, og garasjeieier selv ikke ivaretar sin vedlikeholdsplikt, kan styret, etter skriftlig varsel 14 dager i forkant, utføre nødvendig tiltak for eiers regning.

Garasjeieier plikter å informere styret så raskt som mulig om skade på egen eller andres garasje, eller ved brudd på vedtekter/ordensregler.

Unnlater en garasjeieier å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skade eller ulempe for egen eller nabogarasje(r) eller på annen måte utfører arbeid i strid med vedtektene, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommende garasjeieiers regning.

§ 10-2 Garasjelagets vedlikeholdsplikt

Garasjelaget er ansvarlig for alt utvendig vedlikehold (inkludert port) av garasjebygningene. Garasjelaget skal holde garasjebygningene og felles installasjoner forsvarlig ved like, herunder også arealet foran garasjeportene. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte garasjene forebygges, og slik at garasjeieerne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte garasjeieiers vedlikeholdsplikt, jf. § 10-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Ved større vedlikeholds-/rehabiliteringsprosjekter som berører flere garasjer, jf. § 14-7, skal styret forberede sak/forslag som legges frem først for AU, og deretter årsmøtet, for avstemming. Forberedelsene innebærer bl.a. å innhente anbud og utarbeide finansieringsplan mv. Styret kan i denne forbindelse og ved behov la seg bistå av eksterne fagkyndige, herunder bl.a. engasjere prosjektbistand etc.

Arealet foran garasjeportene og rundt byggene vedlikeholdes av garasjelaget, med mindre annet blir avtalt mellom FAU og sameiene som er tilknyttet AU.

Garasjeeier skal gi laget, eller noen laget engasjerer, tilgang til garasjene for å gjennomføre og kontrollere slikt vedlikehold. Kontroll og arbeid i garasjene skal varsles i rimelig tid (senest 48t) og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for garasjeeieren eller andre brukere.

Styret er ansvarlig for å avtale og organisere snømåking, ved behov. Garasjeeiere må påregne at snømåking ved og rundt boligene i sameiene tilknyttet AU blir prioritert foran garasjene. Detaljer rundt snømåking er nærmere definert i avtalen med AU og kan leses på garasjelagets websider.

Styret varsler dugnad for de berørte garasjene ved oppslag på nettside, per e-post og varsel på årsmøtet. Garasjeeiere plikter å delta på dugnaden, eller på forhånd avtale med styret at arbeidet utføres en annen dag.

Styret har til intensjon å samarbeide med sameiene tilknyttet AU om bruk av containere til avfall og opprydding i garasjene, ved behov

§ 11 Drift og vedlikehold

Den enkelte garasjeeier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre garasjeeiere som følge av bruk av eiendommen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin garasjeplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Alle endringer i/på garasjen, utvendige så vel som innvendige, må på forhånd skriftlig godkjennes av styret, blant annet av hensyn til garantiordninger og serviceavtaler. Herunder er det bl.a. ikke tillatt å dekke til vegger, oppføre faste innretninger eller gjøre andre endringer hverken inne i eller utenfor garasjen uten at dette på forhånd er søkt om og godkjent av styret.

§ 12 Fellesutgifter/Felleskostnader

Garasjelaget har eget regnskap, men er ikke en organisasjon som er primært økonomisk motivert og har derfor ikke tilgang til lånekapital.

Lagets utgifter, herunder bl.a. utgifter forbundet med drift og vedlikehold, fordeles likt mellom lagets medlemmer.

Årsmøtet fastsetter lagets fellesutgifter som skal innbetales av medlemmene ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra Garasjelaget (forretningsfører) direkte til garasjeeier under styrets bemyndigelse, og betales månedlig. Styret kan justere kommende årsbudsjett med konsumprisindeks for siste 12 måneder for løpende kostnader, dersom budsjettet ikke blir godkjent i årsmøtet.

Felleskostnader for garasje betales fra overtakelsesdato av den enkelte garasje, dvs. den dagen garasjeeieren registreres som eier.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Leie fastsatt ihht. avtalen med AU
- Kostnader til drift, reparasjoner og vedlikehold, herunder vaktmestertjenester
- Eiendomsskatt og kommunale avgifter
- Belysning/strøm

- Kostnader ved forretningsførsel
- Service av tekniske installasjoner
- Kostnader med drift og vedlikehold av interne veier, herunder for eksempel asfaltering
- Andre kostnader knyttet til drift, vedlikehold og reparasjon av garasjene

Garasjeeierne betaler felleskostnader til Garasjelaget i tråd med vedtektene.

Årsmøtet kan vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av påkostninger og andre fellestiltak i laget. I forbindelse med større vedlikeholdsarbeider, kan styret, uten vedtak i årsmøtet, beslutte at fellesutgiftene skal økes med inntil 30% en gang per år.

Garasjeeiere som disponerer el-uttak for lading av el-bil må betale for faktisk forbruk av strøm og for administrative kostnader i tilknytning til avregning mv. Kostnadene faktureres månedlig a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk og medgåtte administrasjonskostnader. Forbruk avregnes hvert kvartal, hvert halvår eller en gang i året, avhengig av hva Garasjelaget/leverandør bestemmer. Faktura for ovennevnte kostnader kan komme direkte fra leverandør av ladesystem og/eller fra styret.

§ 13 Mislighold

13-1 Ordinært mislighold

En garasjeeiers brudd på sine forpliktelser overfor laget eller andre medlemmer utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Dersom en garasjeeier vesentlig misligholder sine plikter etter vedtektene, vil styret kunne kreve salg av garasjen. Slikt krav om salg og eventuelt salg skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 så langt den passer. Se også § 6-4 om salg/overdragelse av garasje.

13-2 Vesentlig mislighold i forbindelse med større nødvendig vedlikehold

Dersom det foreligger vesentlig mislighold og større nødvendig vedlikehold ihht. årsmøtets beslutning er iverksatt, kan styret skriftlig pålegge salg av garasje innen 30 dager fra pålegg sendes.

Forutsetningene for slikt pålegg er at styret skriftlig har pålagt vedkommende garasjeeier å etterkomme påtalte forhold/rette opp i de forhold misligholdet omfatter innen 14 dager. Se også § 6-4 om salg/overdragelse av garasje.

§ 14 Årsmøte

Garasjelaget avholder eget årsmøte. Årsmøtet er garasjelagets øverste organ.

§ 14-1 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Det ordinære årsmøte skal behandle følgende saker:

1. Konstituering
2. Årsberetning
3. Årsregnskap
4. Budsjett og fastsetting av beløp for innbetaling av felleskostnader
5. Godtgjørelser til styret
6. Innkomne forslag
7. Valg av tillitsvalgte

Da laget ikke har næring som formål, legges det kun frem et enkelt revidert kontantregnskap, som viser innbetalingene til laget, og lagets utbetalinger.

Årsmøtet ledes normalt av styreleder, men styreleder kan foreslå annen møteleder for årsmøtet, som må velges. Referent velges på årsmøtet etter forslag fra styret. Møtelederen behøver ikke være medlem i Garasjelaget. Årsmøtets vedtak lagres i protokoll.

Dersom det ikke oppnås å få valgt et styre på ordinært årsmøte, skal Arbeidsutvalget utpeke eller engasjere et interimstyre som består av 2 personer for å håndtere den daglige drift. Senest hver 6. måned innkalles garasjeierne til ekstraordinært årsmøte for å forsøke å etablere nytt styre. Interimstyret honoreres etter satser fastsatt av Arbeidsutvalget.

§ 14-2 Innkalling til årsmøte

I innkallingen til årsmøtet skal det opplyses om dato for årsmøtet samt siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for garasjeierne minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Innkalling til årsmøte vil skje per e-post eller digitalt dersom garasjeier ikke har gitt beskjed om annet, jf. også § 18.

§ 14-3 Deltakelse på årsmøte

Alle garasjeiere har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En garasjeier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Et medlem i garasjelaget kan være fullmektig for kun en person.

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

§ 14-4 Årsmøte uten fysisk oppmøte

Styret kan beslutte å holde årsmøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte. For gjennomføring av slikt årsmøte gjelder følgende:

1. Samtlige sameiere skal gis mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Styret kan fastsette nærmere krav til gjennomføringen av deltakelsen og stemmegivning, herunder tillate bruk av forhåndsstemme.
2. Forretningsfører og revisor skal gis mulighet til å uttale seg om aktuelle saker.
3. Styreleder, eller annen møteleder som årsmøtet velger, skal sørge for at det føres protokoll som undertegnes elektronisk.

§ 14-5 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10 % av garasjeierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Det kan kun fattes vedtak i de saker som har vært nevnt i innkallingen. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst 3 dager.

Styret kan beslutte å holde ekstraordinært årsmøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte på samme måte som for ordinære årsmøter.

§ 14-6 Stemmegivning på årsmøtet

Det kan kun avgis en stemme per husstand som eier garasje, uavhengig om det eies to garasjer. Dette gjelder også tilsvarende for 10% vurderingen i § 14-5. Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Med mindre annet er bestemt, treffes vedtak på årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

§ 14-7 Årsmøtets vedtak

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet for vedtak om:

1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller av installasjoner, innretninger som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold

2. Større, nødvendig vedlikehold, herunder for eksempel større endringer knyttet til garasjebygningenes fasader/utseende, bl.a. slikt som endring av fargevalg, oppgradering av elektrisk anlegg, utskifting av tak, riving og gjenoppbygging av garasjene.
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 15 Garasjelagets styre

§ 15-1 Styrets medlemmer

Garasjelaget skal ha et styre bestående av en leder og ett annet medlem, totalt to medlemmer, det er ingen behov for varamedlem. Ved uenighet skal saken løftes til AU for endelig godkjenning, eventuelt kan også forretningsfører konsulteres for bistand om endelig avgjørelse.

I perioder med stor aktivitet som for eksempel rehabilitering eller garasjebygging, kan styret økes til fire medlemmer. De to ekstra medlemmene kan være styremedlemmer med midlertidig stemmerett eller velges kun en gitt periode.

Styremedlemmene må være eier av minimum 1 garasje.

Årsmøtet skal velge styre og vararepresentant(er) med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet med ett av medlemmene i overlapp fra foregående år. Ved varamedlemmer velges de kun for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Under spesielle omstendigheter kan styrets flertall beslutte å holde styremedlemmer i vervet selv om deres garasje er solgt.

Innbyrdes skal styret fordele arbeidsmengde og ansvarsområde seg imellom.

§ 15-2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Ved stemmelikhet skal saken løftes til AU for avgjørelse.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

§ 15-3 Styrets oppgaver

a) Forvaltning og drift

Styret skal sørge for forsvarlig vedlikehold og drift av laget og ellers sørge for forvaltningen av garasjelagets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret skal sikre garasjeeierne tilgang til garasjeplass og at anlegget primært benyttes til garasje til gode for seksjonseiere i sameier tilknyttet AU.

b) Ansettelse av forretningsfører

Styret kan ansette en forretningsfører til den daglige drift etter behov.

c) Lagets forpliktelser overfor AU
Styret skal til enhver tid holde AU underrettet om eventuelle endringer eller lignende.

d) Tilsyn
Styret skal føre tilsyn med at garasjene benyttes i samsvar med lagets vedtekter og ordensregler.

I forbindelse med slikt tilsyn kan styret kreve tilgang til en garasje. Garasjeeier skal i tilfelle varsles i rimelig tid senest 48t, og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for garasjeeieren eller andre brukere. Manglende tilgang til garasjen for styrets tilsyn kan innebære mislighold av garasjeeierens forpliktelser, jf. vedtektene pkt. 13.

Dersom det avdekkes at garasje er brukt til lagring/oppbevaring av annet enn kjøretøy i mer enn 6 måneder uten styrets godkjenning, jf. § 6-2, kan styret forlange at garasjen selges i tråd med disse vedtekter.

e) Regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring over alle økonomiske forhold som berører garasjelaget. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

f) Føre oversikt over medlemmer og tilhørende garasje
Styret skal opprette et register over medlemmene. Medlemsregisteret skal føres på forsvarlig vis og kan føres elektronisk.

I medlemsregisteret skal medlemmene føres inn med opplysninger om navn eller foretaksnavn, telefonnummer, adresse samt seksjonsnummer og opplysninger om hvilket sameie medlemmet eier bolig i – i henhold til opplysninger gitt fra den enkelte garasjeeier, jf. § 8. Medlemmene skal føres inn i alfabetisk orden eller på annen oversiktlig måte. Registeret skal inneholde datoen for innføringen av hvert enkelt medlem.

§ 15-4 Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen medlemmer eller utenforstående en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 15-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 15-6 Styrets representasjonsadgang

Medlemmene forpliktes av underskrift av styrets leder.

Styret har rett til å representere medlemmene og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal.

§ 16 Likhetsprinsippet

Garasjelaget skal behandle alle medlemmer likt. Forskjellsbehandling krever saklig grunn.

§ 17 Felles forsikring

Garasjelaget tegner felles bygningskaskoforsikring på vegne av samtlige garasjeeiere.

Den enkelte garasjeeier må selv sørge for å forsikre sitt innbo/løsøre.

I tilfelle en eller flere bygninger blir totalskadet eller kondemnert ved brann eller annen skade taper de berørte garasjeeierne sin rettslige råderett, og blir i stedet medeier med tilsvarende part i forsikringssummen for bygningen(e). Garasjeeierne plikter å gjenoppføre bygningen(e) med mindre særlige forhold gjør seg gjeldende. Dersom bygningen(e) ikke blir gjenoppført tilfaller tomtegrunnen felleseiendommen.

Ved partiell skade av eiendommene laget disponerer avgjør årsmøtet ved alminnelig flertall hvordan man skal forholde seg.

Ved skade på den enkeltes eiendom, som dekkes av felles forsikring, må garasjeeierne selv betale forsikringens egenandel.

§ 18 Bruk av elektronisk kommunikasjon

Garasjelaget bruker elektronisk kommunikasjon når det skal gi meldinger, varsler, informasjon, innkallinger til årsmøte, dokumenter og lignende til garasjeeierne, med mindre garasjeeierne uttrykkelig har motsatt seg dette.

§ 19 Vedtak som krever godkjenning fra AU

Vedtak om følgende krever godkjenning fra AU før de kan gjøres gjeldende overfor Garasjelagets medlemmer:

- Større, nødvendige vedlikeholdstiltak, jf. § 10-2 og § 14-7
- Vedtektsendringer

Godkjenning fra AU gis ved vedtak på årsmøte i AU, og krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.