

# **VEDTEKTER FOR SAMEIET BAKKEVEIEN**

Fastsatt 1. juli 2004 av Veidekke Eiendom AS ved seksjonering av eiendommen i medhold av lov om eierseksjoner 16. Juni 2017 nr 65 (eierseksjonsloven)

Endret i konstituerende sameiermøte 13. oktober 2004 og på årsmøte 13. april 2005

Endret i ordinære sameiermøte 15. april 2010

Endret i ordinære sameiermøte 20. mars 2013

Endret i ordinært årsmøte 20. Mars 2018

Endret i ordinært årsmøte 12. Mars 2019

## **§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 6 bnr. 113 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiets navn er Sameiet Bakkeveien. Det har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har som formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

## **§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET**

Sameiet består av 34 boligseksjoner og 2 nærings/garasjeeksjoner. Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet, men snr. 3 og 18 har ikke stemmerett.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre eller den styret anviser for registrering.

Til hver boligseksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet (leilighet med eventuelt tilleggsareal), og næringsseksjonene har enerett til bruk av spesifisert garasjeareal.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetens areal (ekskl. tilleggsareal)

## **§ 3. RETTSLIG RÅDERETT – SAMEIETS PANTERETT**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr eierseksjonsloven §31. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svaret til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

#### **§ 4. BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøte og pålegg gitt av sameiets styre i henhold til disse hjemler.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

#### **§ 5. HUSORDENSREGLER**

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene kan sameiermøtet med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for bruken av bruksenhetene og eiendommen for øvrig. Ved sameiets etablering (seksjonering) har utbygger fastsatt slike ordensregler som gjelder inntil de eventuelt blir endret i senere sameiermøte. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis sterke grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til noen ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

#### **§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, kan ikke foretas uten styrets godkjenning. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bebyggelsen eller deler av den. Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Ledning, rør og lignende nødvendige fellesinstallasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi den sameiet anviser adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene og bebyggelsens konstruksjon.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmens funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som er meldepliktige til bygningsmyndighetene, må forelegges for sameiets styre for uttalelse før en slik melding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøte til avgjørelse. Slik avgjørelse er bindende for den seksjonseier som måtte ønske å utføre arbeidet.

## **§ 7. FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader til radio/TV-signaler fordeles per boligseksjon i stedet for etter eierbrøk. Andre kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierene etter sameiebrøken, med de unntak som følger av § 8 og § 9, jfr eierseksjonsloven § 29 annet ledd.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp månedlig/kvartalsvis fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Dette akontobeløp kan inkludere avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke-spesifisert) i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

## **§ 8 SÆRBESTEMMELSER FOR SEKSJON 36**

Seksjon 36 (det opprinnelige huset på eiendommen) skal i forhold til eierseksjonssameiet behandles både praktisk og økonomisk i størst mulig grad som en selvstendig enhet.

Seksjon 36 skal betale en forholdsmessig andel i henhold til sameiebrøk for alle sameiets utgifter som også berører eller relaterer seg til denne seksjonen. Eksempelvis kan nevnes:

- Utendørsbelysning
- Brøyting
- Strøing
- Vedlikehold av vei
- Kommunale avgifter
- Forretningsførsel

I tillegg betaler seksjon 36 selv direkte og fullt ut alle kostnader til utvendig og innvendig vedlikehold av den bygning seksjonen omfatter, strøm til belysning og oppvarming etc. Videre betaler seksjon 36 selv for forsikring av det bygg som utgjør seksjon 36 inkludert eventuelt innbo.

## **§ 9 GARASJEPLASSER**

Seksjonene 3 og 18 skal ikke betale andel av fellesutgifter.

Salg/utleie av garasjeplasser til personer som ikke bor i sameiet er ikke tillatt.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jfr eierseksjonsloven § 25.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

## **§ 10 VEDLIKEHOLD**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal (også om denne er utenfor sameiets eiendom), slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for sameiet eller noen annen sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar, herunder også de deler av garasjeanlegg som er tilleggsareal til noens seksjon.

De utvendige fasader, fellesområdet ute og inngangspartier skal holde en høy standard, og det ytre vedlikehold skal opprettholde denne høye standard.

## **§ 11. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 38. For utleiet/utlånt bruksenhet er seksjonseieren ansvarlig for leietagerens bruk av seksjonen, og brukerens forhold vil derfor kunne innebære seksjonseierens mislighold uansett om seksjonseieren personlig kan bebreides eller ikke.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 39.

## **§ 12 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre styremedlemmer og ett varamedlem. Styreleder velges særskilt. Alle medlemmer i styret velges for to år ad gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og har signaturrett. Styret kan gi prokura.

### **§ 13 ÅRSMØTET**

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig/elektronisk med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager og skal tydelig angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som

ikke behøver være seksjonseier

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være tilstede på sameiermøte og 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 en av de tilstedeværende sameierene valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierene.

#### **§ 14. FORRETNINGSFØRER – REGNSKAP – REVISJON**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

#### **§ 15. MINDRETALLSVERN**

Årsmøtet, vedtekter styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning eller gi bestemmelser som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jfr eierseksjonsloven §§ 27 og 40.

#### **§ 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiet vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav. Dog kan vedtektens § 8 ikke endres uten tilslutning fra henholdsvis eierne av seksjon 36.

#### **§ 17. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVGIVNINGEN**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.