

Bakås sameie

Stiftet 1996

VEDTEKTER

for

Bakås Sameie Org.nr: 980 309 010

Av 11. juni 1996 med endringer i ordinært årsmøte den 28. april 1997, 24. mars 1998, 26. mars 2001, 18. mars 2002, 31. mars 2003, 29. mars 2004, 18. april 2005, 3. april 2006, 24. april 2007, 15. april 2008, 5. april 2016, 23. mars 2017, april 2019, 4. mai 2020, 25. april 2023, 21. april 2026.

Siste endring er merket: > og med kursiv og fet skrift

§1 **NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**

Bakås Sameie, gnr. 108 bnr. 40 i Oslo kommune, har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 72 boligseksjoner i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§2 **ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon. Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, jfr. Pkt. 7 om godkjenning.

Seksjonseierne i 1. etasje kan disponere 5 meter ut fra stuevegg, eller frem til naturlig avgrensning, i hele leilighetens bredde. Disponering skal ikke være til hinder for utvendig vedlikehold og renhold av vinduer i 2. etasje.

Seksjonseierne i 1. og 2. etasje i hvert hus avtaler hvordan området foran seksjonene på inngangssiden til huset (området fra yttervegg på trappen) skal disponeres.

Arealet ut fra endeveggene er fellesareal for alle i huset og disponeres i fellesskap. Der hvor det er et naturlig fellesareal mot nabohus, skal begge husenes seksjonseiere bestemme disponeringen. Hvis uenighet, fremmes forslagene til disponering for styret.

Balkong i 2. etasje kan bygges ut i bredden til og med første stuevindu. Det er ikke tillatt å flytte nåværende pilar eller sette opp flere pilarer. Utbygger skal innhente samtykke fra styret og godkjenning fra Plan- og bygningsetaten før bygging kan starte. Eventuelle tap eller kostnader for medboere bekostes av utbygger. Ved legging av platting på uteområdet i husene over garasjene (Edvard Munchs vei 3, 5, 7 og 29) må det legges flytende fundament. Det må *ikke* boltes; dette grunnet membran over garasjen.

Bakås sameie

Stiftet 1996

Hjemmelshaver til bruksenhet i 2.etasje kan med samtykke fra styret bygge ut loft og sette inn vindu i tak, samt vindu i gavlen der det allerede finnes gavlvinduer. Utbygging er betinget av at hjemmelshaver har innhentet samtykke fra styret og godkjenning fra Plan- og bygningsetaten før endringsarbeider igangsettes. Utbygging må skje i samsvar med vilkår styret har satt, i tillegg til å oppfylle gjeldende tekniske krav og forskrifter.

Utskifting av vinduer, endring av fasadekledning, utforming av terrasser, rekkverk, hekker, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for hele boligområdet, og etter forutgående godkjenning av styret. Ved utskifting av markiser kan beboer selv velge farge, men de må være i samsvar med eksisterende markiser, og utskifting må godkjennes av styret i forkant. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Etablering av boder på endeveggene til husene tillates ikke. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Det enkelte hus velger selv farge på ytterdør, og bestemmer eventuell utskifting av ytterdører. Farge og utforming av ytterdør skal være lik for hele huset. Før utskifting av dører eller maling av dører startes skal styret skriftlig underrettes om fargevalg (fargekode) etc. Dette underskrives av samtlige seksjonseiere i huset.

Det er tillatt å legge inn lys i bodene. Det skal være spesiell armatur og maksimum 18W lysrør. Det er ikke tillatt å montere stikkontakt. Det skal benyttes autorisert elektriker, og dette skal dokumenteres med samsvarserklæring til styret.

Parabolantenne

Det er ikke tillatt med parabolantenner i Bakås sameie, eksisterende parabolantenner tillates så lenge parabolantennene er i bruk.

Bredbånd/Kabel-Tv, sameiet har kollektiv avtale for TV og internett. Kostnader knyttet til avtalen fordeles etter sameiebrøken. Tilleggstjenester som større kanalpakker og høyere hastighet, avtales og dekkes av den enkelte seksjon.

Grilling på verandaen/terrassene

Det er ikke tillatt å grille med ved, grillkull, tennvæske eller lignende.

Dette grunnet brannforskrifter og uønsket røyk og lukt.

KUN elektrisk grill med lokk eller gassgrill med lokk er tillatt

Sameiet har vaktmester, jobber etter instruks gitt av styret. Vaktmesteren har ansvar for vedlikehold etc. av sameiets fellesarealer.

Det er ikke anledning til å gå på takene i sameiet da det ikke er "undertak", og det knuses takstein ved feil belastning. Dette fører til lekkasjer med store skader. Det er kun firmaer som styret har rekvirert som har anledning til å gå på taket. Brudd på denne bestemmelsen medfører erstatningsplikt.

Bakås sameie

Stiftet 1996

§3 FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Unntak er merkostnader knyttet til enkeltseksjoner som påvirker felleskostnadene, for eksempel økte forsikringspremier på grunn av loftutbygging, som skal dekkes av vedkommende seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig à konto beløp, som fastsettes av seksjonseierne på årsmøte, eller av styret i tråd med indeksøkingen.

En del av à konto beløpet skal plasseres på et fond (PPV-konto) til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. Andelen av beløpet som avsettes til dette fondet bestemmes av årsmøtet.

Det er ikke anledning for å reservere seg mot sameiets kollektive avtaler.

§4 VEDLIKEHOLD

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Bruksenheten skal holdes forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. I dette inngår ytterdører, seksjonens vinduer, verandaer/terrasser, trapper som hører til seksjonen, boder oppsatt av seksjonseier og innvendig vedlikehold av boder oppsatt av utbygger/sameiet. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet i seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsskap.

Unnlater seksjonseier å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å unngå skade eller ulempe for de andre seksjonseierne, kan sameiet sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. Skade som erstattes av sameiets forsikring utbetales ikke med kontantoppgjør til seksjonseier.

Utbedring av skaden skal utføres av forsikringsselskapets samarbeidspartner, egenandel ved denne type skade dekkes av seksjonseier.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for utvendig maling av egen seksjon etter behov. Maling kan om nødvendig pålegges av styret.

Sameiet er ansvarlig for innkjøp av maling og at dette er tilgjengelig på forespørsel (gjelder ikke terrassebeis). Innkjøp av annet malerutstyr utføres og bekostes den enkelte. Det skal males med den til enhver tid gjeldende fargekode.

Seksjonseiere i 2. etasje har ansvar for maling av felles/privat trappeoppgang. Seksjonseiere i 1. etasje skal gi adgang til eget område, slik at seksjonseiere i 2. etasje kan male sine områder. Boder er også seksjonseiers ansvar.

Sameiet er ansvarlig for maling av: gavlveggene i sin helhet inkl. vinduer i begge etasjer (gavlvegg). Sameiet er også ansvarlig for øvrige fellesareal.

Sameiet tar ikke ansvar for skader som følge av maling eller mangel på maling, på de områder som seksjonseier selv er ansvarlig for.

Bakås sameie

Stiftet 1996

§5 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSER

Sameiet har panterett i hver enkelt seksjon for krav mot seksjonseier som følge av sameieforholdet. Pantekravet tilsvarer 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført. Se Eierseksjonsloven.

§6 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel og pålegg skal skje i samsvar med eierseksjonsloven.

§7 GODKJENNELSE AV SEKSJONSEIERE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleie av leilighet skal umiddelbart meddeles styret, hvilken leilighet det gjelder og hvem som er leietaker.

Det er ikke tillatt å eie mer enn 2 leiligheter i Bakås sameie. Dette gjelder også to enheter som har tilknytning til hverandre.

Utleie av leilighet skal umiddelbart meddeles styret, hvilken leilighet det gjelder og hvem som er leietaker. I Bakås sameie er det begrensninger hvor lenge en leilighet kan leies ut på korttidsutleie, begrenset oppad til 60 dager pr. år.

§8 BESLUTNINGSMYNDIGHET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet..

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a.:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonsloven,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

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

Bakås sameie

Stiftet 1996

§9 ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har også rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i Eierseksjonsloven-

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

For at forslag, som etter lov om eierseksjoner krever minst to tredjedels flertall, skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter dette punkts første avsnitt.

§10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsregnskap og budsjett
3. Innkomne forslag
4. Godtgjørelse til styret etter forslag fra valgkomiteen
5. Valg av:
 - Styrets leder (normalt annet hvert år)
 - Styremedlemmer
 - 2 varamedlemmer
 - Eventuelle suppleringsvalg for resten av valgperioden
 - Tilsetting av registrert eller statsautorisert revisor. Tilsetting gjelder inntil ny revisor tilsettes.

Bakås sameie

Stiftet 1996

§11 MØTELEDELSE. PROTOKOLL. AVSTEMMING

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal deles ut til alle seksjonseierne.

I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§12 SAMMENSETNINGEN AV STYRET

Styret skal ha en leder og to til fire andre medlemmer. Styrets leder velges særskilt. I tillegg velges ett, eventuelt to varamedlem(mer).

Styrets medlemmer har en funksjonstid på to år, varamedlemmer har en funksjonstid på ett år. Dersom et medlem trekker seg i perioden, og dette skjer i løpet av første funksjons år, skal det foretas suppleringsvalg på ordinært årsmøte.

§13 STYRETS OPPGAVER M.V.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, ledes møtet av nestleder. Er verken styreleder eller nestleder tilstede, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

Styret kan ansette, si opp og avskjedige forretningsfører samt inngå og si opp avtaler angående driften av sameiet. Styret skal gi instruks, fastsette lønn/vederlag og føre tilsyn med at leverandører oppfyller sine plikter. Styrets leder og ett styremedlem forplikter seksjonseierne ved signatur i fellesskap.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom ellers. Utbetalinger eller uttak fra sameiets konti skal underskrives av leder og ett styremedlem.

Bakås sameie

Stiftet 1996

§14 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Revisor har rett til å være tilstede i årsmøtet og til å uttale seg. Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

§15 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler (2/3) av de avgitte stemmer. Avstemminger av denne typen vil aldri bli lagt til fellesferien, eller offentlige helligdagsperioder.

§16 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017.

§17 GARASJEANLEGGET

Bakås sameie har 72 parkeringsplasser fordelt på 2 underjordiske garasjer. En garasje under hus nr. 29-3 og en garasje under hus nr. 5-7. Parkeringsplassene er beregnet kun for biler og andre motorkjøretøy. Parkering skal skje innenfor oppmerket område

Det er ikke tillatt å bruke garasjen til reparasjon av biler som medfører olje- og bensin søl. Oppbevaring av brennbart eller selvantennelig avfall må ikke skje i boder og garasje. Det er heller ikke tillatt å oppbevare gjenstander/søppel eller annet kjøretøy i garasjen, eller utføre reparasjoner av bil, kun hjulskift. Tomgangskjøring tillates ikke.

§18 SØPPEL

Mat, plast, papir og restavfall skal sorteres og kastes i de respektive søppel hus. Det skal ikke plasseres søppel/avfall utenfor inngangsdør til seksjonen, på sameiets fellesområde eller utenfor søppelhusene

Bakås sameie

Stiftet 1996

§19 PARKERING PÅ SAMEIETS OMRÅDE

Parkeringsregel:

Heltidsparkering i Bakås sameie er begrenset til garasjeanlegget. Parkering på stikkveier inn til bygning, utenfor anvist plass for parkering og øvrige områder som ikke er regulert for parkering er forbudt.

Det er tillatt med stans for synlig av og pålessing i inntil 10 minutter. Ved behov utover dette, håndverkere, flytting osv. må det innhentes et særskilt parkeringsbevis fra styret. Bileier har ansvar og plikt for at parkeringsbeviset alltid er synlig for kontroll. Parkering må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy eller brøytebil.

Handicap parkering:

Bakås sameie har 2 parkeringsplasser regulert og merket forflytningshemmende. Plassene er beregnet til gjester med godkjent handicapskilt. Beboere med handicapskilt kan bruke plassen til av /pålessing i maks 30 minutter. Parkering må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy eller brøytebil.

Gjesteparkering:

Parkering kun for besøkende gjester til Bakås sameie, parkeringstiden er begrenset til maks 3 døgn uavhengig om kjøretøyet er flyttet i mellomtiden. Parkering er kun tillatt med synlig utfylt parkeringsbevis av beboer i kjøretøyets frontrute. Ved behov for parkering ut over 3 døgn må det innhentes tillatelse og et særskilt parkeringsbevis fra sameiets styre. Parkering må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy eller brøytebil.

Gjesteparkering er ikke tillatt benyttet av:

Kjøretøy med totalvekt over 3500kg, Campingvogner/campingbiler/tilhengere, avregistrert kjøretøy/bilvrak.

Reserverte leie plasser:

Bakås sameie har reserverte leieplasser merket med skilt. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser leiet av beboere i Bakås sameie. Etablering og registrering av leieplassen belastes med engangsgebyr iht. forretningsførers takster. Leie pr. måned etter fastsatt takst. Parkeringsbevis gjelder kun for 1 år og fornyes hvert år innen 1.1. Parkeringsbeviset skal ligge godt synlig i kjøretøyets frontrute.

Parkeringsplassen følger ikke seksjonen ved salg. Oppsigelsestid av leieplass er 1 måned fra første dag i kommende måned. Leieplasser gjelder kun personbiler, personbil tilkoblet liten henger for kortere tid og lette varebiler under 3500 kg

Kontroll av parkeringsplasser blir jevnlig kontrollert av parkeringsselskap.

Søknad om plass sendes skriftlig til styret.

§20 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Det er ikke nødvendig med tillatelse fra styret. Imidlertid skal dyreholdet ikke være til sjenanse for andre. Hunder skal holdes i bånd (båndtvang). HUSK! Bruk hundepose

Bakås sameie

Stiftet 1996

§21 TRAMPOLINER

Det er forbudt å sette opp trampoline på sameiets eiendom/fellesareal. Forbudet gjelder ikke området 5 meter fra stuevegg som seksjonseier har enerett på. Seksjonseier må søke styret og bekrefte at seksjonseier følger gitte retningslinjer for trampoline. Seksjonseier er ansvarlig for eventuelle personskader eller materielle skader som følge av korrekt eller ukorrekt bruk av trampoliner og er ansvarlig for ethvert erstatningskrav som måtte bli rettet mot sameiet i forbindelse med oppsatte trampoliner. Trampolinen skal ikke være til sjenanse for andre beboere i huset. Samtykke må innhentes hos naboer før montering.

>§22 KAMERAOVERVÅKING

Som seksjonseier har du lov til å ha kamera ved din egen inngangsdør og verandadør under følgende forutsetninger: Kameraet kun filmer ditt eget private område. Så lenge kameraet ikke fanger opp: fellesarealer (gårds plass, gangvei, interne veier osv.), offentlig område eller naboens eiendom. Kameraet må være vinklet så stramt at det bare dekker din egen inngangsdør/verandadør. Definert av vedtektene Det skal være i tråd med veiledningen fra Datatilsynet. Selv «litt med i bildet» regnes som overvåking. Konsekvens: Hvis dette brytes, er dette brudd på personopplysningsloven (GDPR) og reglene fra Datatilsynet, lov om kameraovervåking

>§23 GARASJE (parkeringsplasser)

Bakås sameie har 72 parkeringsplasser fordelt på 2 underjordiske garasjer. En garasje under hus nr. 29-3 og en garasje under hus nr.5-7. Parkeringsplassene er beregnet kun for biler og andre motorkjøretøy. Parkering skal skje innenfor oppmerket område. Alle seksjoner har rett på 1 stk. parkeringsplass i garasjeanlegget. Dersom en parkeringsplass ikke er i bruk over lengre tid, oppfordrer styret eier til å leie ut plassen til andre beboere i sameiet. Utleie til eksterne er ikke tillatt. Unummererte plasser benyttes til oppbevaring av sameiets eiendeler.

§24 KOMMUNIKASJON OG INFORMASJON

All kommunikasjon og informasjon som vedrører sameiet, publiseres på nettsiden

www.bakaas-sameie.no. Post til styret sendes post@bakaas-sameie.no

Unntaket for denne vedtekten gjelder informasjon om årsmøtet og ekstraordinære møter sendes som vanlig til postkassen.

§25 BRUDD PÅ VEDTEKTENE

Brudd på sameiets vedtekter kan medføre rettslig forfølgelse.