

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET KIRKEVEIEN 90**

Med endring etter årsmøte 16.06.26

§1. Sameiets karakter og formål

Sameiets medlemmer er samtlige eiere av ideelle andeler i eiendommen Kirkeveien 90, gnr 46, bnr 57, Oslo.

Sameiet Kirkeveien 90 består av til sammen 79 eierseksjoner, hvorav 76 er boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

Sameiets formål er å forvalte og bestyre den felles eiendom, og besørge det utvendige vedlikehold av tomt og bebyggelse, herunder innganger, trapper og fellesrom, samt å holde orden i fellesrom utenfor den enkeltes leilighet/bruksenhet, herunder fyranlegg, heiser, elektriske ledninger, vann og avløpsanlegg, maskiner og installasjoner i vaskeriene og andre fellesanlegg.

§2. Sameiebrøkene

Sameiebrøkene er fastsatt på grunnlag av bruksenhetens innbyrdes areal.

§3. Fellesutgifter

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

Styret kan fastsette at sameierne forskuddsvis skal innbetale månedlige beløp til dekning av fellesutgiftene. De månedlige beløp kan fastsettes slik at sameiet legger seg opp en rimelig reserve til dekning av ekstraordinære utgifter.

§4. Fellesgoder

Sameiets fellesgoder, herunder grunn, boder og rom til felles utnyttelse, skal nyttiggjøres til sameiernes fordel. Sameiermøtet fastsetter nærmere regler for utnyttelse av fellesgodene.

§5. Vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier plikter å holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for sameiet og/eller de andre sameierne og er ansvarlig for vedlikehold innenfor bruksenheten, dvs innenfor bruksenhetens vegger. Spesifikasjon av de ulike vedlikeholdsområder er oppført i vedlegg 1. Styret eller den styret utpeker skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige brukere og/eller sameiet, og det skal i den anledning tas rimelig hensyn.

§6. Fysisk rådighet

Ingen må bruke en bruksenhet slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre bruksenheter. Sameiermøtet fastsetter nærmere ordensregler.

§7. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon.

Før igangsetting av ombygginger av leiligheter skal plantegninger legges fram for styret. Dersom deler av ombyggingen har søknadsplikt til Plan- og bygningsetaten, skal godkjenning følge vedlagt.

§8. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. I sameiermøtet har sameierne én stemme for hver seksjon de eier.

§9. Styre

Sameiets anliggende ivaretas av og ledes av et styre på 3 medlemmer med 2 vararepresentanter. Styret velges på sameiermøtet av og blant de møteberettigede. Funksjonstiden er 2 år. Styrets leder velges særskilt.

Til å forestå sameiets daglige drift kan styret ansette forretningsfører. Styret kan meddele forretningsføreren fullmakt til å forplikte sameierne i sak som hører innunder den daglige drift.

§10. Regnskap og revisjon

Styret besørger oppsatt regnskap over sameiet drift under kontroll av en revisor som velges av sameiermøtet.

§11. Mislighold

Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§12. Andre bestemmelser

For bestemmelser som ikke fremgår av disse vedtekter gjelder lov av 23 mai 1997 om eierseksjoner.

§13. Forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameiere. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes egenandelen av sameiet. Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo.

ooOoo

Disse vedtekter avløser sameievedtektene som ble gjort gjeldende fra konstituerende sameiermøte den 8. januar 1975, sist endret 28.04.2014, og gjøres gjeldende fra og med 04.05.2017.

Vedlegg 1

Typiske vedlikeholdsområder

Følgende områder tilfaller den enkelte sameier å holde ved like:

- Vinduer (glass, karmen, fester og øvrig vinduskonstruksjon)
- Entredør
- Rør frem til felles hovedledning
- Sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring
- Elektriske installasjoner i bruksenheten
- Bruksenhetens port-telefon og ringeklokke ved bruksenhetens inngangsdør
- Våt-/baderomsinnredning og konstruksjon, sluk og tilhørende rør til felles-/hovedledning
- Radiatorer, herunder lufting av radiatorer

- Innvendig vegger, tak, gulv, listverk, dører, karmen, peis, øvrige innvendige flater og innretninger
- Bruksenhetens inventar, utstyr, apparater og andre installasjoner, herunder skap og benker

Ventilasjon

Det er ikke tillatt å tilkoble vifter på bad og i kjøkken til byggets felles ventilasjonsanlegg. Dette for å forhindre at virkemåten for fellesanlegget blir negativt påvirket og kommer i ubalanse, noe som kan resultere i uheldige følger for ventilasjonen i egen og i andre bruksenheter.

Den enkelte sameier skal sørge for vedlikehold av tilkoplingspunkter for ventilasjon, herunder at slike punkter holdes rengjorte og åpne.

Bad/våtrom

Sameier er ansvarlig for at bad/våtrom holdes i tilfredsstillende og fungibel stand. Herunder er sameier ansvarlig for renhold og vedlikehold av sluk, vannklosett, dusjanlegg, badekar, varmekabler og elektrisk installasjon, vask og øvrig baderomsinnredning.

Sameier er ansvarlig for alle tiltak som iverksettes i tilknytning til badrom/våtrom. Utskiftning av bad skal skje i henhold til gjeldende krav, herunder våtromsnorm og utføres av fagpersonell.

Sameier er ansvarlig for at stoppekran for vanntilførsel til bad fungerer og er tilgjengelig i boenheten.

Sameier er ansvarlig for oppsteking av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til sameiets felles-/hovedledning.

Våtrom må holdes ved like og brukes på en slik måte at lekkasjer unngås.

Balkonger

Sameier er ansvarlig for vedlikehold av balkonger i den grad det ikke er tale om bygningsmessig vedlikehold. Eksempelvis er sameier ansvarlig for vedlikehold av gulv og innvendige balkongvegger, vindskjerm, vindfang.

Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger.

Fasader

Sameier har ikke adgang til å iverksette tiltak eller gjennomføre vedlikehold som medfører endring av byggets fasade. Ved planlagte tiltak som kan påvirke fasaden, skal styret informeres på forhånd, slik at styret kan gi nærmere informasjon om eventuelle begrensninger.

Skader/skadedyr

Sameierne skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av skade, herunder skade påført som følge av innbrudd og uvær.

Fellesbestemmelser om vedlikehold

De vedlikeholdsområder som er nevnt ovenfor representerer eksempler på ansvarsområder som faller inn under sameiers generelle vedlikeholdsplikt og er ikke uttømmende. Oppdager sameier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å gi melding om dette til sameiet.

Misligholdt vedlikeholdsplikt kan blant annet medføre pålegg om utførelse og erstatningsansvar.