

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET KIRKEVEIEN 90**

§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

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre sameiermøtet bestemmer noe annet i medhold av lov om eierseksjoner § 23 annet ledd.

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, karmer, 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 baderom/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 oppstaking 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 en endring av byggets fasade.

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.

HUSORDENSREGLER FOR KIRKEVEIEN 90

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at reglene overholdes av husstanden, besøkende og leietakere.

Seksjonseierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Seksjonseierne er også ansvarlige for skader forvoldt av beboernes husstand, leietagere eller andre som gis adgang til leiligheten eller eiendommen.

Styret eller en styret bemyndiger har rett til å kontrollere at beboerne overholder sin plikt til å skjøtte det indre vedlikehold på en ansvarlig måte.

Seksjonseierne plikter å underrette sameiets styre eller forretningsfører om eventuell utleie.

Ytre orden

1. Gårdsplass, portrom, trappegang, trappereposer, kjeller og korridorer må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som kasser, bohøve, sportsartikler, sykler, barnevogner og lignende. Brannbalkonger må ikke belemres med gjenstander som hindrer passasje.

Parkering av biler og andre kjøretøyer utenfor området oppgang A-E er strengt forbudt. Styret har inngått en avtale med A1 Security AS som kontrollerer gårdsplassen med jevne mellomrom. Sykebil/brannbil må ha uhindret passasje. Det gis adgang til 20 minutters opphold for avlevering/henting av gjenstander av en viss størrelse. Ved opphold skal motoren slås av. Persontransport med egen bil til området er ikke tillatt, med mindre spesielle forhold nødvendiggjør dette. Innkjøring til området etter kl 2300 tillates ikke. Håndverkere med oppdrag i bygget må enten kontakte styret for en parkeringstillatelse eller ringe nummeret som står på skiltet fra A1 Security AS og følge deres instruksjoner. Skiltet er plassert på veggen ved inn- og utkjøring til gården.

Det er ikke tillatt å slå ball, spille fotball og lignende på gårdsplassen.

Enhver forurensing av gårdsplass, portrom og andre indre og ytre fellesarealer er forbudt.

Det er forbudt å legge ut mat til duer, katter og andre dyr.

Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å bemale vinduer og vegger, sette opp skilt, antenner etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leilighetene.

2. Sjøppelsjaktene skal kun benyttes til husholdningsavfall. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig eller lett knuselig avfall gjennom sjaktene. Det kreves av beboerne at alt som kastes i sjaktene er forsvarlig pakket. Pappesker, bunter av tidsskrifter og aviser, tomemballasje og lignende må ikke kastes i sjaktene, men i papirbeholdere i gården. Annet avfall må kastes på egnede steder som du kan finne informasjon om på internett.
3. Fellesrom som vaskeri, rulle- og tørkerom benyttes av beboerne i tur og orden etter styrets nærmere bestemmelser.

Banking og risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute.

4. Det er ikke tillatt å montere parabolantenner.
5. Ytterdører, kjellerdører og dører til vaskerianlegg skal være låst hele døgnet. Lys i vaskeriet slukkes etter bruk.

Indre orden

6. Fra kl. 23.00 til 07.00 må beboerne og deres gjester ikke foreta seg noe som forstyrrer nattesøvnen for andre beboere. Det gjelder i leiligheten, i trappeoppgangen og utenfor inngangspartiet.

Mellom kl. 16.00 og kl. 18.00 må all støyende aktivitet innstilles.

Støyende aktivitet i forbindelse med oppussing kan kun utføres i tiden *07.00 til 16.00 og 18.00 til 21.00*. Slike aktiviteter tillates ikke på søndager.

Særdeles støyende aktivitet av type pigging av fliser, boring og riving av vegger kan bare utføres i tiden 08.00 til 16.00 og 18.00 til 21.00, og må varsles ved oppslag i den aktuelle oppgangen og nærliggende oppgang. Slike aktiviteter tillates ikke på lørdager og søndager.

Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Øving på instrument er tillatt i maks en time mellom kl. 09 og 19.

7. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredør og kjøkkendør.
8. Den enkelte beboer plikter å fjerne snø og is fra sin balkong/terrasse, samt holde det rent og ryddig for å redusere problemet med duer.
9. Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leiligheten. Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne ekskrementer fra sameiets eiendom.
10. Navneskilt på ringepanel og postkasser skal være ensartet og av type som er godkjent av styret.
11. Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, peisvifter, fellesantenne, heiser, vaskerimaskiner og –utstyr m.m.
12. Den som pusser opp (seksjonseier) er ansvarlig for at heisen, trappeavsatsene og inngangspartiet rengjøres hver dag ved arbeidstidens slutt, og at overflødig materiell kjøres bort. Heisene er særlig sensible for bygningsstøv og må støvsuges hver dag når arbeid av slik karakter pågår.

Punkt 6 siste ledd «på hverdager» er slettet. Vedtatt på styremøte 13. september 2018.