

# **VEDTEKTER for KIRKEVEIEN 74 BOLIGSAMEIE**

Vedtatt på konstituerende sameiemøte 27/2-85,  
med endringer vedtatt på ordinært sameiermøte 19/4-88, 7/4-99, 20/4-06 og 8/4-10,  
22.05.2015, 14.09.2020 og 21.06.2021

## **§ 1.**

Sameiet er et boligsameie mellom Dem som til enhver tid har lovlig tinglyst hjemmel til de respektive seksjoner. Eierseksjonsloven av 1997, med evt. senere endringer legges til grunn for sameiet.

Sameiet omfatter eiendommen i Kirkeveien 74, gnr.215 / bnr.181 i Oslo.

Sameiet har til formål å administrere og ivareta fellesoppgavene med hensyn til vedlikehold, utnyttelse av driften av eiendommen for øvrig.

## **§ 2.**

Sameiebrøkene fastsettes på grunnlag av seksjonenes areal.

## **§ 3.**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens §23. Styret kan uten forvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens §23.

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, med de unntak som følger av 2. ledd i denne paragraf.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Styret gis likeledes fullmakt til å pålegge seksjonseierne å pantsette seksjonene for felles gjeld. Pant skal i første omgang gis innenfor rammen av det avsatte beløp under punkt 2. Ytterligere pantesikkerhet for felles gjeld krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må være en fysisk person, og må godkjennes av styret før han/hun tiltrer bruken. Slik godkjenning kan bare nektes med saklig grunn. Før godkjenning kan gis må søkeren skriftlig erklære seg innforstått med sameiets vedtekter og bestemmelsene gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte ordens- og vedlikeholdsregler.

Ved utleie plikter sameier å underrette styret om alle som til enhver tid har fast bolig i sin bruksenhet. Underrettelsen skal være sendt til styret i god tid før leietaker flytter inn.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 6. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

#### § 4.

Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Samtlige sameiere skal innkalles til sameiermøtet og har 1-en- stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtene.

Det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 14 dagers varsel i brev til samtlige møteberettigede sine adresser i Kirkeveien 74.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 28 dager før møtet.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

- a) Styrets årsrapport.
- b) Behandle og godkjenne årsregnskapet, og budsjett.
- c) Foreta valg etter Eierseksjonslovens § 24 og 29,2.ledd.
- d) Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinært sameiermøte holdes etter styrets innkallelse når styret eller minst 1/10 av de møteberettigede til sameiermøtet skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Det ekstraordinære sameiermøtet innkalles på samme måte som årsmøtet, og skal behandle kun de saker som er nevnt i innkallelsen.

## § 5.

Sameiets anliggender ivaretas av et styre som består av fem styremedlemmer, hvorav en er styreleder. Varamedlemmer blir vanlige styremedlemmer. Styret velges på sameiermøtet av og blant de møteberettigede. Funksjonstiden er to år. Styrets leder velges særskilt.

Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap. Til å forestå sameiets daglige drift ansetter styret en forretningsfører. Styret kan meddele vedkommende fullmakt til å forplikte sameierne i saker som hører under den daglige drift.

## § 6.

Forretningsfører fører sameiets regnskaper under kontroll av styret og en registrert revisor valgt av sameiermøtet.

## § 7.

Sameiets fellesgoder, herunder grunn, boder og rom til felles utnyttelse skal nyttiggjøres til sameiernes fordel.

## § 8.

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, fordeles mellom sameiere etter størrelsen på sameiebrøken.

Hvis det påløper utgifter på eiendommen som styret eller en sameier krever skal fordeles på annen måte enn etter sameiebrøken, kan det tas opp til behandling på sameiermøtet i forbindelse med behandling av budsjettet. En slik endring av utgiftsfordeling vedtas således ved simpelt flertall.

Forøvrig gjelder sameiermøtets vedtak i medhold av lov om Eierseksjoner § 13,2.ledd.

Styret kan fastsette at sameierne forskuddsvis innen den 1.ste i hver måned skal innbetale det månedlige beløp som skal dekke fellesutgiftene.

De månedlige beløp skal fastsettes slik at sameiet legger seg opp en rimelig reserve til dekning av ekstraordinære utgifter.

## § 9.

Ingen må bruke en seksjon på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner. Sameiermøtet fastsetter nærmere ordensregler for eiendommen.

Vedlikeholdet av sameierens egen seksjon påhviler hver enkelt sameier i medhold av vedlikeholdsreglementet for samme. Sameiermøtet fastsetter vedlikeholdsreglene som sameieren forplikter seg til å overholde. Unnlater denne å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan styret besørge dette utført for sameierens regning og risiko.

Styret eller den styret utpeker skal ha adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige brukere, og det tas rimelig hensyn. Ingen må bruke fellesanleggene slik at andre unødig eller urimelig hindres i rettmessig bruk av anleggene.

Bygningsmessige endringer som skal godkjennes av offentlige myndigheter skal meldes styret skriftlig innen arbeidet påbegynnes. Alt arbeide skal utføres av autoriserte fagfolk/entreprenører og kopi av godkjent ferdigstilling sendes styret.

### **§ 10.**

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 6 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon.

Det vil alltid ansees som vesentlig mislighold at en sameier ikke betaler forfalte fellesutgifter innen 14 dager etter at skriftlig påkrav er mottatt.