

Vedtekter for Det Rivertzske Sameiet

Vedtatt på digitalt årsmøte 18. mai 2021.

Innhold

§ 1	EIENDOMMEN - FORMÅL	1
§ 2	ORGANISERING AV SAMEIET	1
§ 3	RETTLIG RÅDERETT	1
§ 4	RETT TIL BRUK	2
§ 5	GENERELLE PLIKTER	2
§ 6	ORDENSREGLER	2
§ 7	FELLESKOSTNADER	2
§ 8	FORSIKRING	2
§ 9	BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER	3
§ 10	ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD	3
§ 11	VEDLIKEHOLDSFOND	4
§ 12	MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE	4
§ 13	STYRET	4
§ 14	FORRETNINGSFØRER	5
§ 15	ÅRSMØTET	5
§ 16	MINDRETALLSVERN OG HABILITET	5

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr.221 bnr.101 i Oslo kommune. Sameiets navn er Det Rivertzske Sameiet. Sameiet har organisasjonsnummer 993 529 346.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av til sammen 318 seksjoner, fordelt på 311 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner, med beliggenhet på Sagene i Oslo. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3 RETTLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven §31.

Ved salg skal sameiets styre i forkant av overdragelse informeres skriftlig og gis navn og

kontaklinformasjon til ny seksjonseier. Ved overdragelsen skal ny seksjonseier betale gjeldende eierskiftegebyr til forretningsfører.

All utleie av seksjonen med varighet over 30 døgn sammenhengende skal godkjennes av styret før leieforholdet starter. Seksjonseier vil kunne få avslag på søknad om utleie hvis det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie som totalt overskrider 60 døgn per kalenderår er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Hvis en seksjon skal benyttes til korttidsutleie, må seksjonseier informere styret om dette.

§ 4 RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier 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 andre seksjonseiere eller beboere.

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

Samtlige boligseksjoner har kjellerbod og loftsbod til disposisjon.

Utstyr til kabel-TV og bredbånd følger seksjonen ved salg.

§ 5 GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Seksjonseierne plikter å påse at sameiets forretningsfører har oppdatert e-postadresse og mobiltelefonnummer. All korrespondanse fra sameiet til seksjonseierne skjer elektronisk.

§ 6 ORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Beboerne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 7 FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til en enkelt bruksenhet.

Felleskostnader fordeles som hovedregel mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

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

Akontobeløp, fastsatt av årsmøtet eller styret, innbetales forskuddsvis av den enkelte seksjonseier til gitt frist hver måned. Akontobeløpet skal dekke seksjonseiers andel av felleskostnadene, samt avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8 FORSIKRING

Den enkelte seksjonseier har selv ansvar for å tegne forsikring av innbo og løsøre tilknyttet seksjonen.

Hvis det oppstår en skade hvor sameiets bygningsforsikring kan benyttes, skal eier av seksjonen hvor forsikringsskaden oppstod betale forsikringens egenandel og eventuelle andre kostnader som påføres sameiet grunnet bruk av forsikringen.

Skader på sameiets bygningsmasse skal snarest varsles til sameiets forsikringsselskap.

§ 9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Alle bygningsmessige endringer i egen seksjon skal godkjennes av styret før arbeidet starter. Endringer som krever offentlig byggesøknad, f.eks. endring av bærevegg, må i tillegg godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Ved søknad om endringer som kan påvirke andre seksjoner/seksjonseiere skal styret ta opp saken til vedtak i ordinært årsmøte.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og kontroller. Dette gjelder også for kontroller, ettersyn og vedlikehold av sameiets installasjoner, for eksempel gjennomgående rør og ventilasjon.

Utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret. Det må ikke monteres utvendige installasjoner (f.eks. parabolantenne eller varmepumpe) på eller i tilknytning til sameiets bygninger.

Oppussing og forandringer innvendig i fellesrom skal være godkjent av styret før arbeidet starter.

Tilkobling av ildsted/vedovn til sameiets pipeløp må være godkjent av styret på forhånd. Det tillates kun tilkobling av ildsted til rehabilitert pipeløp. Ildstedet/vedovnen må være rentbrennende, og settes inn på seksjonseiers ansvar. Seksjonseier må selv påse at ildstedet, tilkoblingen og fremgangsmåten ved fyring er tilpasset de vanskelige fyringsforholdene i sameiets bygninger. Tilkobling skal utføres av sertifisert peismontør.

§ 10 ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene og vinduer i fellesarealene, er sameiets ansvar.

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde, påkoste og fornye egen bruksenhet. Vedlikeholdsplikten omfatter alle punkter nevnt i eierseksjonsloven § 32.

Alt arbeid med vedlikehold og utskiftning må utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne, og i tråd med § 9 i disse vedtektene. En tydeliggjøring av seksjonseiers vedlikeholdsansvar finnes i sameiets ordensregler. Arbeid i tilknytning til våtrom, avløp og elektrisk anlegg skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte, slik at f.eks. lekkasjeskader eller brannfare unngås. Seksjonseier må selv sørge for å ivareta helse, miljø og sikkerhet (HMS) i egen seksjon.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Seksjonseier har ansvar for seksjonens elektriske anlegg til og med seksjonens sikringsskap.

Oppstår det følgeskader på grunn av mangler eller mangelfullt vedlikehold i en seksjon er installasjon tilknyttet en seksjon, er denne seksjonseieren ansvarlig for skadeutbedringer for den/de skader som er oppstått utenfor seksjonen.

Seksjonseier har ansvar for vedlikehold og eventuelt utskiftning av vindu i tilknytning til seksjonen.

Utskiftning av vindu eller inngangsdør til leiligheten kan ikke foretas uten styrets godkjenning, jf. § 9 i vedtektene.

Alle vinduer samt inngangsdør til leiligheten skal følge spesifikasjonene i retningslinjer gitt av styret.

§ 11 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Seksjonseierens andel til fondet skal innkreves sammen med fellesutgiftene.

§ 12 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er oppførselen til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 13 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder, 2–4 styremedlemmer og ett varamedlem.

Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er 2 år og for varamedlem 1 år. Gjenvalg kan finne sted. Årsmøtet kan fravike valgperioden på 2 år for styremedlemmene når dette finnes hensiktsmessig. Kun fysiske personer kan velges inn i styret. Også andre personer enn seksjonseiere kan velges.

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 årsmøtet. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og ansatte, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives/godkjennes av de fremmøtte styrerepresentantene.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styreleders stemme utslaget. I fellesanliggende representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem av styret

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

Styret, årsmøtet eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

I felles anliggender forpliktes sameiet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 14 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

§ 15 ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle om dato for møtet og frist for å melde inn saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Kun saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av årsmøtet. Hovedinnholdet i eventuelle forslag må være beskrevet i innkallingen. Med innkallingen skal også styrets årsrapport med revidert regnskap følge.

Det ordinære årsmøtet skal behandle følgende saker:

- 1) årsrapport fra styret
- 2) godkjenning av årsregnskap
- 3) valg av styre med vararepresentant
- 4) ev. andre saker nevnt i innkallingen
- 5) valg av revisor

Årsmøtet skal ledes av styrets leder eller den årsmøtet velger. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet.

Protokollen underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt på årsmøtet. Kopi av protokollen skal sendes samtlige seksjonseiere. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Hver seksjon har en -1- stemme.

Det kreves minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- alle punkter som nevnes i eierseksjonsloven § 49
- endring av vedtekter
- 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, jf. eierseksjonsloven § 50

Alle seksjonseiere må si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om punktene nevnt i eierseksjonsloven § 51.

Andre beslutninger treffes med alminnelig flertall blant de avgitte stemmene.

§ 16 MINDRETALLSVERN OG HABILITET

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Personer som i en sak er inhabile etter eierseksjonsloven § 48 kan ikke delta i en avstemning om saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.