

Eldre vedtekter for Det Rivertzske Sameiet

Nye vedtekter ble vedtatt på årsmøtet 2021

Vedtatt på sameiermøtet 12.04.2011 - Sist endret på sameiermøtet 14.03.2017

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

Sameiets navn er Det Rivertzske Sameiet. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr.221 bnr.101 i Oslo kommune, 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 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Herunder også rett til salg og pantsettelse. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

Alle overdragelser/salg og utleie av seksjoner skal godkjennes av sameiets styre som ikke kan nekte uten at det foreligger saklig grunn.

Styrets godkjennelse må foreligge før innflytting/overdragelse skjer.

Ved overdragelser/salg må den nye eier betale, det til enhver tid, fastsatte eierskiftegebyr til forretningsfører.

§ 4 RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier 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 brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Samtlige boligseksjoner har til disposisjon kjellerbod og loftsbod.

§ 5 HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall/simpelt flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ingen har rett til å foreta vesentlige bygningsmessige endringer, inne i leilighetene, uten styrets skriftlige samtykke. Bærevegger må ikke fjernes, helt eller delvis, uten at skriftlig tillatelse foreligger fra styret og Plan- og Bygningsetaten har godkjent arbeidet og de tekniske beregningene.

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren 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 etc.

Utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes

Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Det må ikke monteres parabolantenne på sameiets bygninger eller i tilknytning til disse.

Ved oppussing og forandringer innvendig i fellesrom skal arbeidet være godkjent av styret før igangsetting. Dette gjelder også valg av farge i oppgangene.

§ 7 FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Ved nyinnkjøp skal utgifter som klart er like fordeles likt mellom seksjonseierne (f.eks. kabeltv., ringeklokke o.l.).

De øvrige fellesutgifter fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

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

Den enkelte sameier betaler akontobeløp, hver måned, fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De månedlige a conto beløp av fellesutgiftene må innbetales til sameiet v/ forretningsfører innen den 1. i hver måned.

§ 8 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 9 VEDLIKEHOLD - DIVERSE

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde, påkoste og fornye egen bruksenhet. Disse arbeidene må utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholds- / utskiftingsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Den enkelte sameier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet/utskiftingen skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte sameier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnett for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde/utskifte gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Når det gjelder elektriske ledninger er sameier ansvarlig for vedlikehold/utskifting til og med seksjonens sikringsskap.

Hvis det oppstår en forsikringsskade, fra en av seksjonene, og sameiets forsikring benyttes skal sameier betale forsikringens egenandelen og eventuelle andre kostnader som påføres sameiet grunnet bruk av forsikringen.

Oppstår det følgeskader på grunn av mangler i en seksjon er denne sameieren ansvarlig for skadeutbedringer for den/de skader som er oppstått utenfor sin seksjon.

Inngangsdører til leilighetene og vinduer må **ikke** byttes uten styrets godkjenning, jfr. § 6. Glass kan byttes fritt, uten styrets godkjenning.

Seksjonseier må selv sørge for å ivareta helse, miljø og sikkerhet (HMS.) på egen seksjon. Dette gjelder både egne arbeidere samt innleide fagfolk etc..

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

Alle skal ha ens type navneskilt på ringeklokketablå og postkasse.

§ 10 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf Eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret

kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf Eierseksjonsloven § 27.

§ 11 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder, 2 – 4 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er 2 år og for varamedlem 1 år. Gjenvalg kan finne sted. Sameiermøtet kan fravike valgperioden på 2 år for styremedlemmene når dette finnes hensiktsmessig.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

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

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

Styremøte holdes når det er nødvendig. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

Styret, sameiermøtet eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiernes bekostning.

Også andre enn sameiere skal kunne velges til styremedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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 sameiermøtet.

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.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap og tegne sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12 SAMEIERMØTET

Det ordinære sameiermøte skal avholdes innen utgangen av april måned hvert år.

Styret innkaller skriftlig til 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. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Hovedinnholdet i eventuelle forslag må være beskrevet i innkallingen til sameiermøtet.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle følgende saker:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne regnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg av styre med vararepresentanter.
5. Foreta valg av revisor.

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder eller den sameiermøtet velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet.

Protokollen leses opp før møtets avslutning, underskrives av møtelederen og en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Kopi av protokollen skal sendes samtlige sameiere. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Hver seksjon har en-1-stemme.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- 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
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- Endring av vedtektene
- Samtykke til reseksjonering
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgifter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av de avgitte stemmer.

§ 13 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 14 MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 16 GENERELLE PLIKTER

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

§ 17 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Sameierne er forpliktet til å påse at sameiets forretningsfører har oppdatert e-postadresse og mobiltelefonnummer. All korrespondanse fra selskapet til seksjonseierne vil fra 01.01.2018 skje elektronisk. Sameiere som nekter å motta korrespondanse på denne måten, må skriftlig melde fra til forretningsfører.