

VEDTEKTER

for

SØNDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE, org. nr. 883 522 192

Vedtektene er fastsatt og vedtatt i årsmøte den 23. mai 2022 i medhold av lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner. Fra samme dato opphører vedtekter av 19. april 1999 å gjelde.

1 Sameiet og eiendommen

Sameiets navn er Søndre Kragstogen boligsameie. Sameiet omfatter gnr. 27, bnr. 2238 i Oslo kommune og er opprettet ved tinglysing den 19. desember 1984.

2 Formål

Sameiet har til formål å:

- Ivareta sameiernes felles interesser
- Administrere eiendommen med fellesanlegg av enhver art
- Ivareta andre saker av felles interesse.

Ved tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 49.

3 Organisering

Sameiet består av 56 boligseksjoner. Til hver seksjon er ved seksjoneringen knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av selve leiligheten. I tillegg har den enkelte midlertidig enerett etter eierseksjonsloven § 25 femte ledd til bruk av:

- bod
- parkeringsplass i garasje i henhold til liste (vedlegg 1)
- tiliggende uteareal i henhold til den gjeldende utomhusplan (vedlegg 2)

Den midlertidige eneretten gjelder frem til 23. mai 2052.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

4 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden og bygger på innbyrdes verdi, det vil si på opprinnelig innskudd i Søndre Kragstogen Borettslag.

5 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, jf. eierseksjonsloven § 23, avtaler eller disse vedtektene.

Styret skal umiddelbart underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, med unntak av ved kortidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Ny seksjonseier eller leier skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

6 Rett til bruk

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 andre ledd.

Til hver seksjon er det knyttet midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal, se punkt 3. Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av utomhusplanen, se vedlegg 2. Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedtektsfeste at det gis midlertidig enerett for en eller flere seksjonseiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett.

7 Bygningsmessige arbeider

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Utbyggingens omfang må ligge innenfor den vedtatte arealplan for utbygging i sameiet. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet til avgjørelse på sameiermøtet.

Ledninger, rør og liknende nødvendig installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig areal med midlertidig enerett, uten at det foreligger en forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder oppføring av alle installasjoner, blant annet oppsetting/montering av antenner, skur til søppelkasser, sol-/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, støtte- og pyntemurer, pergola, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning, med unntak av belysning som er fastmontert på yttervegg.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor areal med midlertidig enerett.

8 Parkering

Liste over hvilke garasjeplasser de enkelte seksjoner har midlertidig enerett til er vedlagt vedtektene.

Sameiet har opplegg for ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til alle parkeringsplassene seksjonene disponerer i felles garasjeanlegg. Det er bare tillatt å bruke godkjent ladeutstyr ved lading av elbil/hybridbil.

Kostnader til etablering av ladeboks og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk. Sameiet dekker kostnad på vedlikehold av felles infrastruktur.

9 Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall foreta endringer i ordensreglement for Søndre Kragstogen Boligsameie, vedtatt iverksatt 1. mai 1992.

10 Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

På sameiets område skal hund føres i bånd hele året.

11 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper, jf. eierseksjonsloven § 32. Dette gjelder også for fellesarealer der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt, herunder reparasjon og utskifting, omfatter også vinduer, tak (herunder takrenner, pipe og luftekasser), veranda- og ytterdører. Den enkelte seksjonseier har ansvar for maling/beising av ytterkledning.

Fargekoder for ytterkledning, vinduer og dører og rodeinndeling for farger fastsettes av årsmøtet. Vinduer, ytterdører og tak skal ha en ensartet utforming.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseier har fullt ansvar for vedlikehold, reparasjoner/utbedring og utskifting knyttet til alle oppføringer på fellesarealer der seksjonseier er gitt midlertidig rett til bruk. Dette gjelder påbygg/tilbygg og alle andre oppføringer, jf. punkt 6.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for skadedyr. Ved mistanke om skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

12 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

Sameiet skal holde bygninger, fellesarealer, garasjeanlegg og annet utstyr forsvarlig ved like, jf. eierseksjonsloven § 33. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter likevel ikke vinduer, tak, veranda- og ytterdører eller maling/beising av ytterkledning, jf. punkt 11.

13 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et a-kontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

14 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

15 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

16 Mislighold og pålegg om salg og utkastelse

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdspunkt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

17 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

18 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. I tillegg skal årsmøtet:

- Behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, inkludert budsjett for inneværende år
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av

årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

19 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

20 Møte- og stemmerett

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

Hver seksjon har én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven, jf. §§ 49-51 eller i vedtektene.

21 Styret

Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, samt to varamedlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmene velges for to år, varamedlemmene for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styreleder skal velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som

medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

22 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

23 Forretningsfører

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

24 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

25 Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Vedlegg:

1. Oversikt over garasjeplasser
2. Utomhusplan

S.nr.	Abv. nr.	Pl.nr.	S.nr.	Abv. nr.	Pl.nr.
1	75 A	16	42	81 S	62
2	75 B	21	43	83 A	7 + 4
3	75 C	5	44	83 B	8
4	75 D	19 + 20	45	83 C	29
5	75 E	6	46	83 D	30
6	75 F	17 + 18	47	83 E	31
7	77 A	49	48	83 F	32
8	77 B	50	49	83 G	61
9	77 C	51	50	83 H	38
10	77 D	52 + 33	51	83 I	39
11	77 E	53	52	83 J	40
12	79 A	14	53	83 K	63
13	79 B	15	54	83 L	64
14	79 C	22	55	83 M	65
15	79 D	23 + 3	56	83 N	66
16	79 E	45			
17	79 F	46			
18	79 G	56			
19	79 H	57			
20	79 I	47			
21	79 J	48			
22	79 K	54			
23	79 L	55			
24	81 A	9			
25	81 B	28			
26	81 C	10			
27	81 D	27 + 35			
28	81 E	11			
29	81 F	26			
30	81 G	12			
31	81 H	25 + 34			
32	81 I	13 + 1			
33	81 J	2 + 24			
34	81 K	60			
35	81 L	37			
36	81 M	43			
37	81 N	44			
38	81 O	58			
39	81 P	59			
40	81 Q	41			
41	81 R	42			

Garasje plasser 1 - 36 er i
Arnebråtveien 75.

Garasjeplassene 37 - 66 er i
Arnebråtveien 77.

Mærknader:

Den eksklusive byggerette til tilleggs-arealer er ikke tidsbegrænset men kan tilkænnedes af selskabet. Samtidig vil byggeretten være betinget af, at bygningen der er omfattet af tillæggsarealerne måtte ha gjort på tillæggsarealerne. For godkjent anvendelse, se artikelene 5/84 af 13. maj 1984.

PLAN 2.

Vedlagt er generalbeskrivningen, der er udarbejdet af *Bygghand*...

revisjonsnr.:	0010
dato:	

UTOMHUSPLAN

- ▭ GRENSE BOLLIGSAMTIETS TOMT
- ▭ FÆLLESKON
- ▭ UTOHMUTAREAL, DER DEN ANGIVTE FÆLLESKON HAR EKSKLUSIV BRUK
- ▨ FELLESAREAL



Skrevet af: *Bygghand*

