



Årsmøte 2022

6021 Søndre Kragstogen Boligsameie

Til seksjonseierne i Søndre Kragstogen Boligsameie

Velkommen til årsmøte, mandag 23. mai 2022 kl. 1900 i Kragstogen barnehage.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Søndre Kragstogen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Søndre Kragstogen Boligsameie
avholdes mandag 23. mai 2022 kl. 1900 i Kragstogen barnehage.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Nye vedtekter
- B) Mulighet for solceller på tak
- C) Orienteringssak/til diskusjon: Trafikksituasjonen på området

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 25. april 2022

Styret i Søndre Kragstogen Boligsameie

Anne Karine Plahter Jonette Øyen Jonas Bringager

Tom Skavland Mari Astrid Tautra

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Karine Plahter	Arnebråtveien 79 C
Styremedlem	Jonette Øyen	Arnebråtveien 83 G
Styremedlem	Jonas Bringager	Arnebråtveien 83 C
Styremedlem	Tom Skavland	Arnebråtveien 77 C
Styremedlem	Mari Astrid Tautra	Arnebråtveien 83 E
Varamedlem	Ole Martin Leon Ness Evensmo	Arnebråtveien 83 N
Varamedlem	Lars Christian Møller	Arnebråtveien 77 D

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Søndre Kragstogen Boligsameie

Sameiet består av 56 seksjoner.

Søndre Kragstogen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 883522192, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Arnebråtvn 75 A-F
Arnebråtvn 77 A-E
Arnebråtvn 79 A-L
Arnebråtvn 81 A-S
Arnebråtvn 83 A-N

Gårds- og bruksnummer:

27 2238

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Søndre Kragstogen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeid gjelder perioden fra årsmøte til årsmøte (regnskapet følger kalenderåret).

Styret har siden årsmøtet 2021 avholdt 10 ordinære styremøter, i tillegg til befaringer, mindre møter og epost-konferanser. Styret har behandlet en rekke saker og henvendelser.

Det har vært avholdt to dugnader, høsten 2021 og våren 2022. Dugnadsinnsatsen i sameiet er generelt meget god, og det har igjen vært mulig å samles til grilling og hyggelig samvær etter endt dugnad. Vi har også endelig kunnet arrangere julegrantenning igjen med sosialt treff.

Høsten 2021 ble betongen og balkongene i firemannsboligene rehabilitert. OBOS Prosjekt har vært prosjektleder og ConRehab har utført selve rehabiliteringsarbeidet.

Styret har fulgt opp reklamasjonen overfor Selvaag Prosjekt, og arbeidet med å utbedre fuktproblemene i 75-garasjen er i gang.

Videre har styret innhentet tilbud på forsikring (fra tre tilbydere) og foretatt en gjennomgang av disse. Gjensidige har lavest forsikringspremie, i tillegg til at det gis kundeutbytte (ca. 40 000 kr. i fjor) og de har best dekning/vilkår for våre behov. Avtalen med Gjensidige er derfor videreført. Styret har også undersøkt muligheten for lavere rente på sameiets lån, men OBOS Banken hvor vi har lånet i dag, har lavest rente blant de bankene som er undersøkt.

Styret har fulgt opp vedtaket fra årsmøtet i 2017 om å oppgradere/replante på fellesarealene. Det vil bli anlagt blomstereng ved begge garasjene og sås blomsterfrø ved enden av 79-rekken. Videre er det fylt opp med jord og skal sås nytt gress i svingen ved huskene, og her vil det også plantes en furu. Det er plantet nye busker ved skiltet på parkeringsplassen og ved benken ved stien mot Holmenhaugen. Den nederste granen ved flaggplassen er felt for å gi nabobjørken bedre vekstvilkår.

Sameiets hjemmeside har blitt overført til Vibbo, og styret har oppdatert informasjonen mv. som ligger der og lagt til flere temaer.

Styret har ellers arbeidet særlig med følgende:

- Årlig sjekk av brannslukkere og røykvarslere i alle enheter og oppfølging etter dette.
- Ferdigstillelse av ytre vedlikehold (beising/maling).
- Installering av ekstra forsterker i garasjene for mer stabilitet i ladesystemet.
- Slamsuging av sandfang.
- HMS-kontroll (ekstern) av husken og sklien.
- Ny lyktestolpe ved 77-rekken.
- Reparert branndør i garasjen i 75-rekken.
- Service og oppgradering av maskinparken i redskapsboden.
- Nyhetsbrev.
- Behandlet byggesøknader.
- Bistått seksjonseiere med stort og smått.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 610 766.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak det ble lagt på innkreving for internett fra november 2021. I tillegg har andre inntekter også vært høyere enn budsjettet, og de største postene her er oppgjør i en skadesak.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 864 719.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har gått mer til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 432 559 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 658 903.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettert med normal drift i 2022.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Det er budsjettert med kr 345 000 i forsikringspremie for 2022..

Lån

Søndre Kragstogen Boligsameie har to lån i OBOS. Begge lånene er annuitetslån med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Søndre Kragstogen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Søndre Kragstogen Boligsameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2021 Resultatregnskap 2021 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	---

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskaps evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 2105UC-LINTNE-OLY6W-45YEE-0ASCD-Z4Z0L

SØNDRE KRAGSTOGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 883 522 192, KUNDENR. 6021

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 522 550	2 511 048	2 511 000	2 567 000
Andre inntekter	3	88 216	25 234	25 000	40 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 610 766	2 536 282	2 536 000	2 607 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-9 090	-12 690	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-90 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-9 494	-10 034	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-119 638	-116 323	-119 200	-122 700
Konsulenthonorar	7	-20 971	-60 242	-50 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-1 142 585	-487 658	-710 000	-345 000
Forsikringer		-349 401	-329 295	-340 000	-345 000
Kommunale avgifter	9	-684 228	-674 716	-679 700	-699 433
Energi/fyring		-69 978	-29 358	-30 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-210 221	-182 381	-183 000	-228 000
Andre driftskostnader	10	-144 103	-126 278	-155 500	-135 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 864 719	-2 115 375	-2 389 090	-2 169 733
DRIFTSRESULTAT		-253 952	420 907	146 910	437 267
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41 700	41 982	4 000	40 000
Finanskostnader	12	-220 307	-236 044	-229 500	-222 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-178 607	-194 062	-225 500	-182 000
ÅRSRESULTAT		-432 559	226 845	-78 590	255 267
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	226 845		
Udekket tap		-432 559	0		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		146	7 028
Kundefordringer		224	1 000
Forskuddsbetalte kostnader		61 251	48 614
Andre kortsiktige fordringer	13	15 494	0
Driftskonto OBOS-banken		634 139	471 036
Sparekonto OBOS-banken		66	66
SUM OMLØPSMIDLER		711 321	527 744
SUM EIENDELER		711 321	527 744
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 551 483	-6 118 924
SUM EGENKAPITAL		-6 551 483	-6 118 924
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 210 386	6 609 770
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 210 386	6 609 770
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 213	29 142
Leverandørgjeld		21 881	2 623
Påløpte renter		1 324	1 156
Annen kortsiktig gjeld		0	3 976
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 418	36 897
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		711 321	527 744
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04 2022

Styret i Søndre Kragstogen Boligsameie

Anne Karine Plahter/s/

Jonette Øyen/s/

Jonas Bringager/s/

Tom Skavland/s/

Mari Astrid Tautra/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 406 912
Leietillegg påbygg	82 922
Feieravgift	12 600
Garasje	11 556
Tv/ Internett	7 840
Søppelsekk	720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 522 550

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Oppgjør skadesak	26 645
Økning av felleskostander (ny avtale med Telia)	3 850
Regnskapskorrigeringer	140
Nettinnbetalinger	755
Nøkler	8 000
Portåpner	4 000
Zaptec lading i fellesgarasje	44 826
SUM ANDRE INNTEKTER	88 216

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 494.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 409
Recover AS	-3 750
SUM KONSULENTHONORAR	-20 971

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS (vedlikehold balkonger)	-210 022
Con-Rehab AS	-571 085
Malermestrene AS	-127 599
Aspira AS	-17 738
Kompensasjon for bekostet/satt opp nytt rekkverk på balkonger	-45 000
Viderefakturering til beboere for malerarbeid	123 960
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-847 484
Drift/vedlikehold bygninger	-48 638
Drift/vedlikehold VVS	-94 345

Drift/vedlikehold elektro	-5 884
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 248
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 119
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-90 342
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 525
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 142 585

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-338 539
Feieavgift	-9 833
Renovasjonsavgift	-335 857
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-684 228

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-64 387
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 911
Verktøy og redskaper	-6 351
Driftsmateriell	-5 101
Lyspærer og sikringer	-119
Snørydding	-21 600
Andre fremmede tjenester	-10 725
Trykksaker	-1 158
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 000
Andre kontorkostnader	-77
Porto	-1 272
Drivstoff biler, maskiner osv.	-398
Gaver	-2 396
Bank- og kortgebyr	-3 272
Velferdskostnader	-2 338
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-144 103

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	352
Kundeutbytte fra Gjensidige	41 348
SUM FINANSINNTEKTER	41 700

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 1)	-209 662
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (lån 2)	-10 645
SUM FINANSKOSTNADER	-220 307

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode fra Bygdeveien borettslag (gjort opp i 2022)	15 494
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 494

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS (lån 1)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-6 800 000	
Nedbetalt tidligere	190 230	
Nedbetalt i år	144 421	
		-6 465 349

OBOS-banken AS (lån 2)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-750 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	4 963	
		-745 037

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 210 386
------------------------------------	--	-------------------

INNKOMNE FORSLAG

SAK 5 A) Nye vedtekter

Ny eierseksjonslov trådte i kraft 1. januar 2018, og det er som følge av dette behov for enkelte oppdateringer i dagens vedtekter. Styrets har utarbeidet et forslag til nye vedtekter for Søndre Kragstogen Boligsameie, se vedlegg. Forslaget viderefører i all hovedsak dagens vedtekter, men det er gjort noen språklige endringer/presiseringer og oppdateringer av henvisninger til lovbestemmelser mv. for at vedtektene skal være i samsvar med den nye eierseksjonsloven. Det er også tatt inn bestemmelser om korttidsutleie, lading av elbil og varigheten av bruksrett/enerett til fellesarealer, ettersom dette er nytt i dagens eierseksjonslov. I tillegg er gjeldende rutine om at styret skal forhåndsgodkjenne oppføringer utendørs, som for eksempel gjerder, leegger, søpleskur, pergolaer mv., tatt inn i vedtektene så den blir kjent for alle.

Når det først skal gjøres endringer i vedtektene foreslår styret at det samtidig tydeliggjøres hvordan vedlikeholdsansvaret mellom sameiet og seksjonseierne praktiseres. I vårt sameie har det vært fast praksis at sameierne selv har ansvar for beising/maling, vedlikehold og utskifting av vinduer og ytter- og verandadører. Takene (med «tilbehør») er også byttet av sameierne selv og for deres regning, mens ansvaret for øvrig ytre vedlikehold ligger hos sameiet. Videre har den enkelte seksjonseier fullt ansvar for vedlikehold og utbedringer av påbygg og andre utvendige oppføringer gjort av seksjonseierne. Styret mener det er ryddig og nyttig at denne ansvarsfordelingen fremgår klart av vedtektene. Det er redegjort nærmere for hva styret har lagt til grunn for sitt forslag i et eget følgeskriv til vedtektene, se vedlegg.

Selv om det ikke foreslås større innholdsmessige endringer i vedtektene, mener styret at det er hensiktsmessig å fastsette nye vedtekter fremfor å gjøre endringene i dagens vedtekter slik at de blir mest mulig oversiktlige.

Advokatene i OBOS har gjort en juridisk vurdering av både forslaget til vedtekter og fremstillingen i følgeskrivet.

Forslag til vedtak: «Årsmøtet godkjenner vedlagte forslag til nye vedtekter for Søndre Kragstogen Boligsameie»

SAK 5 B) Mulighet for solceller på tak

Økt miljøbevissthet og høye strømpriser gjør at mange sameiere kan ha ønske om å installere solcelleanlegg på sine tak fremover. Plasseringen av våre boliger er gunstige for solceller på taket. Sameiere som ønsker å installere solcelleanlegg kan i dag gjøre dette etter godkjenning fra styret. Av estetiske hensyn, mener imidlertid styret at sameiet bør ha en løsning der vi velger ut én leverandør, slik at anleggene ser enhetlige ut.

Styret har derfor sett på ulike løsninger, muligheten for å få både rådgivning og økonomisk støtte og undersøkt hva et anlegg vil koste. Et solcelleanlegg kan koste mellom 80.000 og 120.000 kr. avhengig av løsning, leverandør og størrelse mv. Med dagens strømpriser vil et anlegg kunne være nedbetalt i løpet av 5-7 år. Overskudd av strøm kan selges tilbake til nettet.

Det er mulig å søke støtte blant annet fra Enova til kartlegging og om økonomisk støtte til anlegg. Enova gir støtte på opptil kr 47.000 kr. til solcelleanlegg til enkeltboliger (<https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/solenergi/solcelleanlegg/>) Det må imidlertid undersøkes nærmere hvilke av disse ordningene som kan brukes i vårt sameie.

For å undersøke ulike typer anlegg/løsninger og aktuelle støtteordninger, vil det være behov for å etablere en «prosjektgruppe» av sameiere som ønsker å jobbe videre med dette sammen med styret, med sikte på å legge frem et forslag til samme type anlegg/leverandør for de sameierne som ønsker solceller på sine tak.

Forslag til vedtak:

«Styret kartlegger mulige løsninger, herunder støtteordninger, med sikte på at det skal være samme type anlegg/leverandør for de som installerer solcelleanlegg.»

SAK 5 C) Orienteringssak/til diskusjon: Trafikksituasjonen

De siste årene har det vært en økning i trafikken på området hos oss. Det har blitt langt flere «eksterne» som kjører inne på området med leveranser mv. og noen av disse kjører fort. Dette skaper utrygghet for barna som leker på gangveiene, og styret har vurdert ulike tiltak for å bedre trafikksikkerheten.

Det er satt opp ekstra og større trafikkspeil for å bedre sikten, og styret har bestilt et nytt skilt til svingbommen som tydeligere adresserer at det er barn som leker og at det skal være lav fart ved innkjøring.

Når det gjelder andre tiltak, har vi blant annet vurdert å oppgradere fartsdumpene vi har i dag, eventuelt lage noen nye, men det er begrenset hvor bratte de kan være av hensyn til snømåking og dermed også hvor stor fartsbegrensende effekt de vil ha.

Et annet alternativ som er vurdert, er å erstatte dagens svingbom med en elektrisk bom med en kodeløsning/fjernstyring. Dette vil gi bedre kontroll med kjøringen på området av andre enn beboerne, i og med at vi må åpne bommen for disse. Nødetater og Posten mv. vil fortsatt ha full adgang med en slik løsning. Vi er imidlertid usikre på om dette vil føre til særlig mindre kjøring på området ettersom de fleste «eksterne» kommer med leveranser som er bestilt av oss. Vi er også usikre på om farten vil bli lavere for de som fortsatt vil kjøre inn. Det forutsetter blant annet at de blir gjort oppmerksom på at det skal kjøres i gangfart når de gis adgang, og at dette følges. En elektrisk bom vil også kunne ha noen praktiske utfordringer hvis man ikke er tilgjengelig når leveransen kommer.

Kostnaden for selve bommen er ca. 55 000 kr., i tillegg kommer kostnad for opplegg for strøm. Det vil også være kostnader til årlig service og det må påregnes noe til reparasjoner på sikt.

Samtidig mener styret at det er behov for å gjøre noe for å redusere både kjøringen på området og farten, og ønsker å få synspunkter på en løsning med elektrisk bom og innspill til eventuelle andre løsninger og tiltak.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Lars Christian Møller Arnebråtveien 77 D

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Andreas Jøtne Arnebråtveien 81 N

Marianne Støvne Arnebråtveien 83 H

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jonette Øyen Arnebråtveien 83 G

Tom Skavland Arnebråtveien 77 C

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Carine Friis-Kyrkjebø Arnebråtveien 79 D

2. Jørgen Strøm-Gundersen Arnebråtveien 81 H

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Mari Astrid Tautra Arnebråtveien 83 E

Anne Karine Plahter Arnebråtveien 79 C

I valgkomiteen for Søndre Kragstogen Boligsameie

Hogne Røed Nilsen

Kathinka Thilert

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet har ikke vaktmestertjeneste, men baserer seg på fellesdugnader. Snøbrøyting og strøing utføres av vaktmester i Østre Kragstogen Sameie.

Parkering

Det følger en garasje plass med hver boenhet, i tillegg er det 9 ekstra garasjeplasser som disponeres av 9 seksjonseiere. Gjesteparkering og ekstra plasser for beboere utgjør 19 plasser.

Garasjeportåpner/postkasseskilt

Åpner til garasjeporten kan kjøpes gjennom styret. Styret skaffer postkasseskilt til nye beboere.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79899598. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er eier som har ansvar for å anskaffe og montere utstyret. Styret har ansvar for å minne beboerne på at dette utstyret er på plass og at det blir jevnlig kontrollert. Sameiet v/styret har ansvar for brannvarslings- og slokkeutstyr i fellesarealet (garasjene).

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Søndre Kragstogen Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

TV og bredbånd

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Grøntområder Garasjer	Replanting på fellesområdene Isolering av vannrørene og hull for utlufting i rørkassene i 75-garasjen
2021	Vedlikehold Oppgradering av tv- og internettanlegg Garasjer Ny avløpskum	Rehabilitering av betong/balkonger firemannsboligene Ny motor til garasjeport i 75-rekken
2020	Radonsanering Brannsikring Garasjer	Installasjon av radonsug Nye brannslukkere i alle enheter Ny motor til garasjeport i 77-rekken
2019	Fasader	Rehabilitering av fasader
2018	Inngangspartier, terrasser, grøntområder	
2017	Garasjer	Sikring av pilar i 75-garasje
2016	Asfaltering	Oppmerking av p-plass, fartsdumper
2012	Nye hovedstoppekraner ute	Alle seksjonseiere har fått beskjed om å bytte sine innomhus
2011	Diverse	Nye postkasser Molok brønn for returpapir
2010	Asfaltering av uteområdet	
2010	Garasjer	Nytt elektrisk anlegg i garasjene
2009	Garasjer	Nytt låssystem i garasjene
2009	Brannsikring	Nye brannslukkere og røykvarslere i alle enheter
2005	Ny bom og støttemur	
2003	Oppgradering av kabel-tv anlegg	
2003	Nye garasjeporter	

2001	Vedlikehold	Reparasjon mur/betongskade over garasjeanlegg i nr. 75/77 Ny takpapp/shingel på alle tak. Arbeid utført av ISO-Tak AS
1999	Nye postkassehus	
1998	Svingbare sperrebommer inn til området	

6021 Søndre Kragstogen Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

Følgeskriv til forslag til nye vedtekter

Generelt om forslaget til vedtekter

Ny eierseksjonslov trådte i kraft 1. januar 2018, og det er behov for enkelte oppdateringer i dagens vedtekter. Styret har derfor utarbeidet et forslag til nye vedtekter for sameiet. Forslaget viderefører i all hovedsak dagens vedtekter, men det er gjort noen språklige endringer/presiseringer og oppdateringer av henvisninger til lovbestemmelser mv. for at vedtektene skal være i samsvar med den nye eierseksjonsloven. Det er også tatt inn bestemmelser om korttidsutleie, lading av elbil og varigheten av bruksrett/enerett til fellesarealer, ettersom dette er nytt i eierseksjonsloven.

I tillegg er den faste, innarbeidede rutinen om at styret skal forhåndsgodkjenne oppføringer utendørs, som for eksempel gjerder, søpleskur, pergolaer mv., tatt inn i vedtektene slik at denne rutinen skal være tydelig for alle.

Når det først skal gjøres endringer i vedtektene, foreslår styret at det samtidig presiseres hvordan vedlikeholdsansvaret mellom sameiet og seksjonseierne blir praktisert i sameiet. Fra tid til annen oppstår det spørsmål om dette, og det vil derfor være ryddig og nyttig at denne ansvarsfordelingen fremgår klart av vedtektene. I punktene under forklarer vi litt nærmere om bakgrunnen for forslagene og hva som ligger i disse.

Selv om det ikke foreslås så store innholdsmessige endringer i vedtektene, foreslår styret at det fastsettes nye vedtekter fremfor å gjøre endringene i dagens vedtekter for at de skal bli mest mulig oversiktlige.

Advokatene i OBOS har gjort en juridisk vurdering av forslaget til vedtekter og fremstillingen her.

Vedlikeholdsansvar mv.

I dette punktet er det skilt mellom ansvar knyttet til bygningsmassen slik den opprinnelig var ved ferdigstillelse i 1981 (opprinnelig bygningsmasse), og ansvar for påbygg som er gjort senere (tilbygg og verandaer) samt andre utvendige oppføringer som er gjort av seksjonseierne selv.

Vedlikeholdsansvar for opprinnelig bygningsmasse

Ansvarsfordelingen for vedlikehold mv. mellom sameiet og den enkelte seksjonseier ble ikke endret med den nye eierseksjonsloven; utgangspunktet både før og nå er at sameiet har ansvar for selve bygningskroppen, herunder ytre vedlikehold og utskifting av kledning, vinduer, ytterdører og tak (herunder takrenner og pipe). Etter både ny og gammel lov er det imidlertid åpnet for at det ansvaret som i utgangspunktet ligger hos sameiet kan overføres til den enkelte seksjonseier.

I sameiet hos oss er en slik overføring av ansvaret gjort gjennom en langvarig og fast praksis, hvor det er den enkelte seksjonseier selv som har stått for utskifting av vinduer, ytterdører og tak (herunder takrenner, pipe og luftkasser), både praktisk og kostnadmessig. Det samme gjelder vedlikehold (beising/maling) av ytterkledningen.

For å tydeliggjøre dette, foreslår styret derfor at det tas inn i vedtektene at ansvar for *utskifting* av vinduer, ytterdører og tak (med «tilbehør») samt at *vedlikeholdsansvaret* for ytterkledning, skal ligge hos den enkelte seksjonseier, se forslag til vedtekter punkt 11.

For å sikre et helhetlig ytre uttrykk i sameiet, foreslås det å ta inn i vedtektene at det er årsmøtet som bestemmer fargekoder for sameiet og inndelingen av roder med hensyn til fargevalg (slik at fargen er den samme for alle seksjonene i den enkelte rode). Gjeldende fargekoder/rodeinndeling er de som ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte i 2018, og disse gjelder inntil årsmøtet eventuelt vedtar noe annet. Videre foreslås det å ta inn at vinduer, ytterdører og tak skal være ensartede slik at vi opprettholder et helhetlig uttrykk i sameiet.

Ansvar for påbygg og andre utvendige oppføringer

Gjennom årene har mange bygget ut sine seksjoner og økt boligarealet. I tillegg er det gjort ulike oppføringer utendørs blant annet i form av verandaer, uteboder, oppføring av pynte- og støttemurer, gjerder, leegger, platting/markterrasser mv. Disse oppføringene er utført og bekostet av den enkelte seksjonseier.

Også når det gjelder påbygg og andre utvendige oppføringer, er det fast praksis for at det er seksjonseier selv som har ansvaret for dette. I tillegg til vedlikehold av ytterkledning og ansvar for utskifting av vinduer og ytterdører mv. på tilbygg, gjelder denne praksisen også ansvar for utbedring av *konstruksjons- og bygningsmessige forhold*. Dette skiller seg fra ansvaret for den opprinnelige bygningsmassen, hvor det er sameiet som har ansvaret for konstruksjons- og bygningsmessige forhold. Når det gjelder denne ansvarsfordelingen, vises det til at selv om utbygninger skal godkjennes av styret, har styret ingen kontroll på selve utførelsen av arbeidet. Satt på spissen, vil en motsatt løsning enn i dag kunne bety at sameiet må bekoste utbedringer av påbygg mv. som ikke er utført forskriftsmessig eller godt nok kvalitetsmessig. Det samme gjelder andre utvendige oppføringer, som for eksempel støttemurer, gjerder ol. Etter vårt syn er det derfor mest naturlig at det fortsatt bør være seksjonseier selv som har det fulle ansvaret for påbygg og andre oppføringer utendørs. Påbygg til boligen er imidlertid omfattet av sameiets felles forsikring av bygningsmassen, og det foreslås ikke noen endring av dette.

På bakgrunn av dette foreslår styret at seksjonseiernes ansvar for påbygg og andre utvendige oppføringer presiseres i vedtektene, se forslag til vedtekter punkt 11.

Eksklusiv bruksrett til fellesareal

Etter eierseksjonsloven er alt uteareal i utgangspunktet "fellesareal" som ingen har enerett til å bruke, men det kan fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Den nye loven åpner imidlertid kun for at det kan fastsettes en slik enerett av fellesarealene i inntil 30 år.

Hos oss følger det allerede av dagens vedtekter § 3 at det "*Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Bruksenheten består av leilighet, utebod, tilliggende uteareal i henhold til den gjeldende utomhusplan og garasje plass i henhold til liste.*" Utomhusplanen, som angir hvilket uteareal den enkelte seksjon disponerer, er vedlagt.

Det foreslås ingen endring når det gjelder den enkelte seksjonseiers enerett til bruk av de ovennevnte utearealene, se forslag til vedtekter punkt 3 og 6. Det er imidlertid tatt inn en begrensning i bruksrettens lengde på 30 år i vedtektene, og grunnen til dette er at eierseksjonsloven bare tillater at en slik enerett kan vare i inntil 30 år.

Avsluttende kommentarer

Forslaget om å vedtektsfeste hvem som har ansvar for hva er som nevnt kun ment som en klargjøring av det som allerede gjelder i sameiet, og ikke innføring av noe nytt.

Vi vil for ordens skyld understreke at uavhengig av om det er sameiet eller den enkelte seksjonseier som formelt sett har utskiftings- og vedlikeholdsansvaret, er det uansett seksjonseierne som til syvende og sist bærer kostnadene knyttet til vedlikehold og utskifting. Dersom man velger å gå over til en løsning hvor det isteden er sameiet som skal ha ansvaret for utskifting/vedlikehold av vinduer, ytterdører og tak samt vedlikehold for ytterkledningen, vil det medføre en betydelig økning av dagens felleskostnader for å bygge opp et vedlikeholdsfond, og/eller som følge av økt fellesgjeld. Rentebetingelsene for felleislån for sameiet er dårligere, og dermed en god del dyrere, enn for lån som tas opp privat. Alternativt må sameierne betale inn større beløp for å dekke slike kostnader.

For de seksjonseierne som opp gjennom årene har byttet vinduer og ytterdører selv, vil en endring av dagens praksis dessuten innebære at de vil få en "dobbelbelastning" økonomisk, ved at de i tillegg til kostnaden for egen utskifting, må bære kostnaden for utskiftings hos seksjoner som fortsatt har originale/eldre vinduer og dører. En beregning av hva den enkelte tidligere har hatt av kostnader vil være svært vanskelig å avgjøre og kompensere for i etterkant. Dette ble også tatt opp på årsmøtet våren 2018, og et forslag om kompensasjon for tidligere utskiftings ble ikke vedtatt nettopp av denne grunn.

Det vises også til at arbeider som utføres med sameiet som oppdragsgiver utløser byggherreansvar og diverse plikter for sameiet v/styret, blant annet krav om å utarbeide en SHA-plan (uavhengig av prosjektets størrelse).

Ta gjerne kontakt med oss i styret dersom det er noen spørsmål til forslaget til vedtekter eller dette følgeskrivet.

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)
- tilliggende 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 oppfylder 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 vedlikeholdsplikt 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 vedlikeholdsplikt, 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 seksjonseierne 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 regnskapsføring. 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.

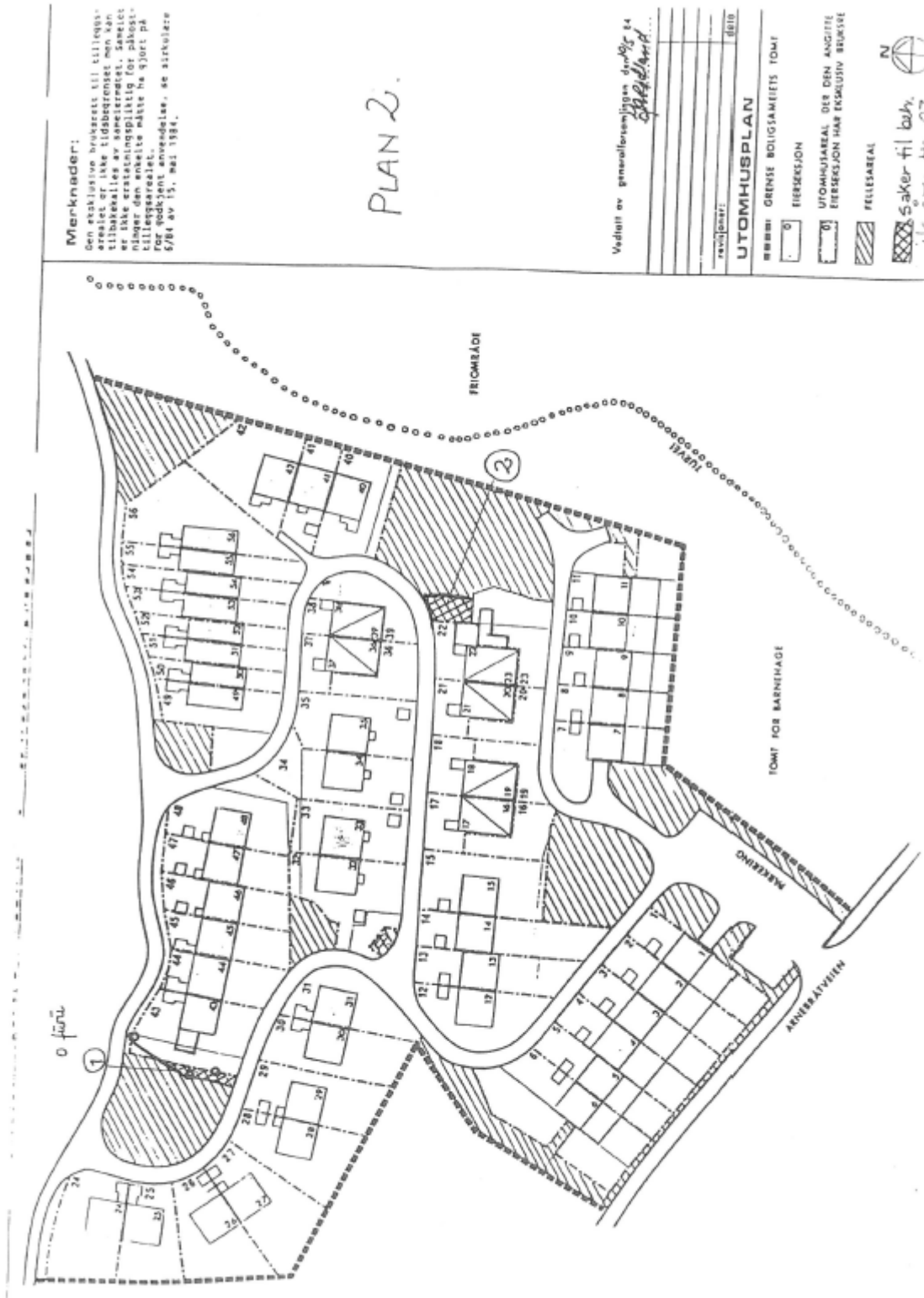
Vedlegg:

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			

Garasjeplasser 1 - 36 er i
Arnebråtveien 75.

Garasjeplassene 37 - 66 er i
Arnebråtveien 77.



Merknader:

Den etablerte bruksrett til tilleggs-areal i ikke tilgrenset men kan tilbakekallelig areal er utelukket. Særlig er ikke erstatteringsrett til det pågitt-areal den enkelte måtte ha gjort på tilleggsareal.
 For godkjent anvendelse, se sirkulære 6/84 av 15. mai 1984.

PLAN 2.

Vedlagt av generalforsamlingen den 14. 11. 1984

UTOMHUSPLAN
 0/10

- 0/10 GRENSE BOLIGSAMMEIETS TOMT
- 0/10 EIERSEKSJON
- 0/10 UTOMHUSAREAL DER DEN ANGITTE EIERSEKSJON HAR EKSKLUSIV BRUKSRETT
- 0/10 FELLESAREAL
- 0/10 Saker til bol.





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: gef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.