

VEDTEKTER FOR NORDRE KRAGSKOGEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiemøtet 4. oktober 1984. Endret på sameiemøtet 4. april 1989, 21. april 1997, 20. april 1998, 3. november 2005, 18.03.2015 og på årsmøte 15. mai 2019.

§ 1

Nordre Kragstogen Boligsameie består av 34 boligseksjoner, fellesgarasje og fellesareal på eiendommen Gnr. 27, Bnr. 2240 i Oslo.

§ 2

Sameiets formål er å ivareta fellesinteresser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.

§ 3

Med de unntak som måtte følge av lov og vedtekter, har seksjonseierne full disposisjonsrett over sine seksjoner. Eierne kan fritt pantsette, selge eller fremleie sine seksjoner. Ethvert salg eller fremleie skal meldes styret for registrering.

§ 4

Sameiets øverste myndighet er det ordinære årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkallelsen skjer skriftlig med minimum 8 og maksimum 20 dagers varsel. Saker som ønskes behandlet på et årsmøte, må være kommet til styret innen fastsatt frist.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes dersom styret eller minst 4 av seksjonseierne fremsetter skriftlig krav om det og angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingsfristen kan da om nødvendig, være så kort som tre dager.

Hver seksjon har 1 stemme på sameiermøtene. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten må være skriftlig, og kan ikke pålegge fullmektigen å stemme på en bestemt måte.

§ 5

Hvis ikke annet er bestemt i lov eller vedtekter, skal alle beslutninger på årsmøte tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene. «Vanlig flertall» betyr mer enn 50%. Blanke stemmer anses ikke som avgitte stemmer.

Endring av vedtektene krever to tredjedels flertall blant de seksjonseierne som er representert på årsmøte.

§ 6

På årsmøte behandles:

- Styrets årsberetning og revidert regnskap.
- Valg av styre.
- Valg av revisor.
- Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor.
- Budsjett med vedlikeholdsprogram.
- Spørsmålet om delegasjon av myndighet til styret etter § 7.
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 7

Årsmøtet bestemmer hvorledes fellesareal skal benyttes. Utvendig tilbygg eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre årsmøtet har vedtatt dette, og godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

Årsmøtets myndighet kan etter denne paragraf delegeres til styret for 1 år av gangen. Før styret fatter vedtak i disse saker skal spørsmålet forelegges seksjonseierne til uttalelse med 14 dagers svarfrist.

§ 8

Sameiet ledes av et styre som skal ha 3 til 5 medlemmer, hvorav ett av medlemmene kan være varamedlem. Styremedlemmene velges av årsmøte for 2 år av gangen. Varamedlem velges for 1 år. Årsmøtet velger styrets leder ved særskilt valg.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er tilstede.

Sameiet tegnes av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan meddele fullmakter.

Styret kan ta beslutning i alle saker der eierseksjonsloven bare krever vanlig flertall på årsmøtet.

Styret kan ansette og si opp forretningsfører eller andre medhjelpere.

§ 9

Styret er ansvarlig for at sameiets bygningsmasse er tilfredsstillende forsikret. Sameiets forsikring omfatter ikke innbo og løsøre.

Ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og som heller ikke dekkes av sameiets felles forsikring, må seksjonseier selv forsikre.

Egenandelen til forsikringsselskapet betales av seksjonseier med mindre skaden skyldes eller er avledet fra mangler på fellesarealet.

§ 10

Styret skal sikre at fellesarealene og fellesanlegget blir godt vedlikeholdt.

«Fellesarealene» omfatter den opprinnelige bygningskroppen med tak.

Fellesanlegget» omfatter installasjoner som går gjennom bruksenhetene, slik som rør og ledninger.

Den enkelte seksjonseier har selv ansvaret for vedlikehold av påbygg/tilbygg som er foretatt på seksjonen etter opprinnelig ferdigstilling. Tilsvarende gjelder for tiltak den enkelte seksjonseier har iverksatt for å innlemme deler av fellesarealet til eget eksklusivt bruk, det vil si oppføring av murer, gjerder, levegger, hekker etc.

Seksjonseier står også ansvarlig for øvrige skader og kostnader som måtte oppstå som følge av tiltakene.

Den enkelte seksjonseier står ansvarlig for vedlikeholdet av de innvendige arealene i seksjonen, og skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulemper for de andre sameierne. Likedan har den enkelte seksjonseier selv ansvar for vedlikehold og utskiftning av dører og vinduer i seksjonen. Vinduene skal ha samme utseende som de originale.

§ 10 a.

Sameiet står ansvarlig for nødvendig vedlikehold av fellesarealene, og dekker kostnadene ved dette.

Styret kan beslutte at arbeidet kan utføres gjennom dugnadsarbeid, og sette en frist for når arbeidet skal være slutført.

Det kan søkes om utsettelse av fristen. Hvis også denne fristen oversittes, kan styret besluttet at seksjonseiers andel av dugnadsarbeidet skal utføres av eksterne og at seksjonseier skal betale for arbeidet.

§ 11

Seksjonseierne er forpliktet til å betale alle fellesutgifter som fordeles med 1/34 på hver seksjon.

Seksjonseierne skal innbetale et å konto beløp den 20. hver måned til dekning av årlig budsjetterte fellesomkostninger. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgiftene er mislighold fra seksjonseierne side.

§ 12

Sameiet forbeholder seg panterett for opptil to ganger folketrygdens grunnbeløp i den enkelte seksjon til dekning av fellesutgifter og andre krav fra selskapsforholdet.

Panterett er tinglyst som heftelse på seksjonen.

§ 13

Ved vesentlig mislighold kan en seksjonseier med 3 måneders skriftlig varsel pålegges å fraflytte og å selge seksjonen.

§ 14

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Forretningsfører påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§ 15

Hvis ikke annet følger av nærværende vedtekter kommer lov av 16.06.2017 nr. 65 om eierseksjoner til anvendelse.