

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KRAGSKOGEN TERRASSE

Organisasjonsnummer 984 852 266

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 4 februar 1985 og endret flere ganger senere.
Gjennomgående revisjon på årsmøte 10 desember 2019 for tilpasning til ny eierseksjonslov av 16 juni 2017.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Kragstogen Terrasse med forretningskontor i Oslo.
Sameiet er en direkte fortsettelse av Borettslaget Kragstogen Terrasse A/L.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 148 boligseksjoner på eiendommen gnr. 27, bnr. 2239 i Oslo.

(2) Sameiets formål er å ivareta drift av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal og ivareta alle andre saker av felles interesse vedrørende de 148 eierseksjoner under adresse Olav Aukrusts vei 2 A-F, 4 A-D, 6, 8, 10, 12, 14 og 16. Sameiet skal ikke ha eget økonomisk formål.

(3) Den enkelte seksjons bruksenhet består av:

a) en hoveddel, som utgjør en sammenhengende og klart avgrenset del av bygningen med egen inngang, og

b) for noen seksjoner en tilleggsdel i form av en klart avgrenset bod inne i bygningen med inngang fra oppgangen eller på bygningens utside med inngang fra gangveien (jfr. 2-2 (3)), samt

c) for noen seksjoner en tilleggsdel i form av en klart avgrenset garasje plass i øvre blokkrekke (jfr. 2-2 (2)).

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

1-3 Sameiebrøk

- (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.
- (2) Sameiebrøken fremgår av tinglyst begjæring om oppdeling i eierseksjoner dagbokført 11 desember 1984. Den bygger på seksjonenes innbyrdes verdi, fastsatt lik forholdet mellom de opprinnelige innskuddene i Borettslaget Kragsskogen Terrasse A/L.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Generelt om disposisjonsretten

- (1) Den enkelte seksjonseier skal fritt kunne disponere over sin seksjon ved salg, bortleie og pantsettelse. Tilleggsdel til seksjonen kan ikke selges eller leies ut til andre enn seksjonseiere i sameiet.
- (2) Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett til seksjoner (verken hoveddel eller tilleggsdel) som blir solgt eller overdratt på annen måte.
- (3) Ved salg og bortleie skal selgende seksjonseier straks sende styret melding om ny adresse til selger og navn på kjøper ved salg eller navn på leier ved bortleie.
- (4) Bortleie skal dog bare kunne foretas i ett ledd, slik at avtaleparter i leieforholdet er seksjonseier og beboer, uten mellomledd. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner for fremleie.
- (5) Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2-2 Eksklusive disposisjonsretter etablert før 10 desember 2019

- (1) Seksjon som er utbygd på fellesareal basert på vedtak i sameiermøte 22 mars 1988 og dom i Oslo byrett/ tingrett 17 juli 1989 hvor seksjonseier fikk eksklusiv bruksrett til utbygd areal i henhold til avtale med sameiet, må resekjonerer som hoveddel til seksjonen i løpet av 2020.
- (2) Garasjeanlegget i første etasje i øvre blokkrekke eies av sameiet. En ikke tidsbegrenset rett til å disponere en bestemt garasjeplass der ble tildelt andelseiere i det forutgående borettslaget gjennom avtale. Denne retten ble gjennom vedtektene automatisk videreført til de angjeldende seksjonseiere ved seksjoneringen i 1984. Garasjeplassene må i løpet av 2020 resekjonerer slik de er fysisk oppmerkede som tilleggsdel til seksjonen som disponerer den enkelte plass ifølge sameiets protokoll over garasjeplasser.
- (3) Boder i nedre rekke med inngang fra oppgangen (unntatt felles barnevognsboder) og boder i øvre rekke med inngang fra gangveien (unntatt felles sykkelbod) disponeres som en ikke tidsbegrenset eksklusiv rett av angjeldende seksjonseier. Bodene med inngang fra oppgangen er individuelle, dels med inngang direkte fra

oppgangen og dels med inngang fra et rom innenfor oppgangen. Boder langs gangveien har felles inngang for to seksjonseiere, men de disponeres av angjeldende seksjonseier med hver sin oppmerkede fysiske halvpart. Disse ble i øvre rekke tildelt bestemte andelseiere i det tidligere borettslaget ved nøkkel etter et fastlagt mønster, men uten dokumentasjon. Tildeling av bodene med inngang fra oppgangen i nedre rekke er dokumentert i plantegninger i Selvaags innflyttingsbrosjyre og fremgår delvis også av de i 1984 tinglyste plantegninger for blokkene (om enn den gang ikke som formelt seksjonert). Bodene må i løpet av 2020 reseksjoneres som tilleggsdel til seksjonen som disponerer den enkelte bod.

(4) Rettighetene omtalt i de tre punktene over ble oppgjort på omforent måte i henhold til vedtak i borettslags- og/eller sameiermøte, samt styremøter.

(5) Fysisk anlagte disposisjonsretter til bakhager i øvre rekke reseksjoneres ikke, men angjeldende seksjonseier innrømmes i henhold til prinsippvedtak i generalforsamling i Borettslaget Kragsskogen Terrasse 4 februar 1985 og i sameiemøte i sameiet 29 april 1986 eksklusiv disposisjonsrett i 30 år fra 2018 (dvs fra eierseksjonsloven av 16 juni 2017 sin ikrafttreden og til 2048). Det samme gjelder også såfremt det foreligger godkjenning fra styret eller årsmøtet for disponering av fellesareal økt ved fremflytting av terrassekasser (trau) i nedre rekke, disposisjonsrett til pipe som er bygget av en enkelt seksjonseier eller flere seksjonseiere sammen, samt plattinger og verandaer i nedre rekke og terrasser på tak.

(6) Kostnader for reseksjonering av eksklusive disposisjonsretter etablert før 10 desember 2019 betales av sameiet.

2-3 Eksklusive disposisjonsretter etablert etter 10 desember 2019

(1) Seksjon som bygges ut på fellesareal med styrets godkjenning basert på retningslinjer og fullmakt fra årsmøte må reseksjoneres som hoveddel til seksjonen straks ferdigattest fra bygningsmyndighetene foreligger.

(2) For bruk av fellesareal til utbygg, både direkte og indirekte bruk, skal utbygger betale et tomtevederlag fastsatt av årsmøtet. Gjeldende vederlag er fastsatt i møte 10 desember 2019 og gjelder i 10 år. For hvert 10^{ende} år, første gang i 2029, skal vederlaget justeres med konsumprisindeksens endring i samme periode.

(3) Kostnader for reseksjonering av eksklusive disposisjonsretter etablert etter 10 desember 2019 betales av angjeldende seksjonseier.

(4) Disposisjonsretter etablert etter 10 desember 2019 lik dem som er referert i 2-2

(5) som styret måtte godkjenne på fellesareal ut over utbygging av bruksenheten skal ikke reseksjoneres, men gis eksklusiv disposisjonsrett i 30 år regnet fra 1 januar i året for ferdigattest, eller dersom tiltaket ikke er byggemeldingspliktig regnet fra 1 januar i året da tiltaket ble ferdigstilt.

2-4 Fellesbestemmelser ved reseksjonering og for disposisjonsretter

(1) Ved reseksjonering skal ikke sameiebrøken endres. Økte kostnader for eksklusive disposisjonsretter skal iht kapittel 7 betales av angjeldende seksjonseier

som fastsatt der. Det samme gjelder for disposisjonsretter for tiltak som referert i 2-2 (5).

3. BRUK OG ORDEN

3-1 Bruk og ansvar for bruksenheten og fellesarealer

(1) Seksjonseieren har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanlig brukt til og annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) En seksjonseier kan med samtykke fra styret få anlagt ladepunkt for elektrisk eller hybrid kjøretøy på seksjonens garasjeplass, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Bestilling/anskaffelse av ladepunkt og ladestasjon skal seksjonseier gjøre via vaktmester og besørges installert av sameiet. Kostnadene for anskaffelse, installasjon og eventuell reparasjon av selve ladestasjonen skal faktureres angjeldende seksjonseier. Strømforbruk for ladingen skal faktureres angjeldende seksjonseier a konto forskuddsvis per måned etter sameiets til enhver tid gjeldene strømsats pluss en administrasjonskostnad, alt som fastsatt av styret. I februar året etter avregnes seksjonseier faktisk strømforbruk i forhold til a konto betalt.

(4) Bruksenheten må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

(5) Fellesanleggene må ikke brukes slik at andre berettigede unødig eller urimelig hindres eller hemmes i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

(6) Seksjonseieren skal holde bruksenheten sin forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter eller skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner og fellesareal. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal forhåndsvarsles i

rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(9) Bestemmelsene ovenfor om bruksenheter gjelder tilsvarende for tilleggsdeler til seksjonen og tiltak som referert i 2-2 (5).

(10) Hvis en seksjonseier ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal denne erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere. Hvis sameiet ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal denne erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter. Jfr. nærmere om erstatningsansvaret i eierseksjonslovens §§ 34-35.

(11) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet fastsetter ordensregler for eiendommen.

(2) Seksjonseierne plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende ordensregler.

(3) Seksjonseier plikter ved bortleie av seksjon eller garasje plass å gjøre leier kjent med disse. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene overholdes.

4. MISLIGHOLD M.V. PANTSIKKERHET

4-1 Pålegg om salg av seksjonen

(1) Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseiere eller sameiet som sådan, kan styret etter nærmere bestemmelser i eierseksjonsloven pålegge vedkommende å selge seksjonen inklusive eventuelle tilleggsdeler og etablerte tiltak som referert i 2-2 (5). Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

4-2 Pålegg om fravikelse (utkastelse) av bruksenheten

Hvis en seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller en seksjonseiers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret etter nærmere bestemmelser i eierseksjonsloven kreve fravikelse av bruksenheten inklusive eventuelle tilleggsdeler og etablerte tiltak som referert i 2-2 (5).

4-3 Pantesikkerhet for seksjonseierens forpliktelser

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet tilsvarende eierseksjonslovens maksimalbeløp, dvs. to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt

tvangsdekning besluttet gjennomført. I tillegg til den lovbestemte panteretten kommer den i oppdelingsbegjæringen forbeholdte panterett på kr 10.000 med prioritet etter 85 % av den til enhver tid gjeldende lånetakst.

(2) Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. STYRET

5-1 Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre til seks medlemmer og to varamedlemmer. Styret kan selv utpeke en nestleder.

(2) Styremedlemmene, styreleder og varamedlemmene tjenestegjør i ett år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet.

(3) Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne og husstandsmedlemmer. Styreleder velges særskilt. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette et rimelig vederlag til styret for inneværende styreperiode. Styret bestemmer selv fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må boligforvalter varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

5-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) 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.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

5-3 Styrets oppgaver

(1) 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.

(2) Det hører under styret å engasjere og si opp avtale med boligforvalter og ansette, si opp og avskjedige ansatte, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse/lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Engasjement og ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

5-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i eierseksjonsloven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) 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.

5-5 Inhabilitet

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.

5-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) 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.

(2) Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i punkt (1).

(3) Har styret, styremedlemmer eller boligforvalteren overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at

tredjepersonen innså eller burde ha innsett at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

6. ÅRSMØTET

6-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) 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.

6-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) 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.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller 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 aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til boligforvalteren.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter eierseksjonsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i 6-2 (1).

6-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøte:

- a) behandle styrets årsberetning/årsrapport,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
- c) behandle og eventuelt godkjenne budsjettet (dersom ikke budsjettet er behandlet i ekstraordinært årsmøte),
- d) velge styre og eventuelle komitémedlemmer,
- e) velge revisor, samt
- f) fastsette vederlag til styret.

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) 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 stede 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.

6-5 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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.

6-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

6-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

6-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller i vedtektene.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 21 første ledd første punktum,

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd, og

g) endring av vedtektene, om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav.

(3) For vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves det i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

6-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i

felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

6-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter, samt
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

6-11 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående,
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser, eller
- d) pålegg om salg etter eierseksjonsloven § 38 eller utkastelse etter § 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

(2) Punkt (1) gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7. FELLES- OG SÆRKOSTNADER

7-1 Felleskostnader generelt

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Med mindre annet følger av vedtektene skal felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken som fremgår av tinglyst begjæring om oppdeling i eierseksjoner dagbokført 11 desember 1984.

7-2 Felleskostnad for trappevask og oppussing av oppganger

(1) Kostnadene for trappevask innkreves i henhold til faktisk kostnad og fordeles likt på seksjonseierne.

(2) Oppussing av oppganger gjennomføres av sameiet og bekostes som en fellesutgift på lik linje med andre vedlikeholdsprosjekter.

7-3 Særkostnad for garasjeplass

Seksjonseier skal betale et særskilt beløp per måned som et fast bidrag for vedlikehold og reparasjon av garasjeplassen som denne har som en tilleggsdel til sin seksjon. Per desember 2019 utgjør dette kr. 263 per måned. Beløpet kan justeres i samme forhold som økningen i fellesutgifter.

7-4 Særkostnad for tilbygg

For seksjonseiere som basert på vedtak i sameiermøte 22 mars 1988, dom i Oslo byrett/ tingrett 17 juli 1989 og vedtak i styret har bygget ut sin seksjon på fellesareal (som nå skal reseksjoneres) eller bygget inn sin kjøkkenbalkong på opprinnelig seksjonert areal og således har eksklusiv bruksrett til arealet, taler særlige grunner for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet. Disse skal derfor i tillegg til felleskostnad fordelt etter sameierbrøken for opprinnelig areal betale følgende:

- a) enhver økning i eiendomsskatt, kommunale avgifter og forsikring som deres tilbygg medfører,
- b) kr 2 per måned per kvadratmeter tilbyggsareal til dekning av andel av vaktmestertjenester og fellesadministrasjon. Gjeldende vederlag er fastsatt i sameiermøte 21 april 2005 og gjelder i 20 år. For hvert 20^{ende} år, første gang i 2025, skal vederlaget justeres med konsumprisindeksens endring i samme periode, samt
- c) andre faktiske særkostnader som deres tilbygg medfører, så som vedlikehold og reparasjoner og kostnader til administrasjon, mellomfinansiering og fakturering for vedlikehold og reparasjoner.

Dette samme gjelder for seksjonseier som bygger ut sin seksjon etter 10 desember 2019.

7-5 Særkostnad for tiltak referert i 2-2 (5)

Seksjonseier som disponerer tiltak som referert i 2-2 (5) skal betale de faktiske særkostnader som deres tiltak medfører.

7-6 Særkostnad for pipe

Seksjonseier som har disposisjonsrett til pipe og/eller ildsted, skal betale et månedlig beløp for å dekke avgift til Brann- og feiervesenet for feiing og tilsyn av pipen, som fastsettes i henhold til faktisk kostnad.

7-7 Særkostnad for vinduer og balkong-/terrassedører

Utskifting av vinduer og balkong-/terrassedører skal bekostes av den enkelte seksjonseier.

7-8 Særkostnad for inngangsdør til bruksenhetens hoveddel

Mange seksjonseiere skiftet i 2015/16 frivillig inngangsdør til bruksenhetens hoveddel for egen regning i en kampanje ledet av styret for å øke brannsikkerheten. Gjennomføringen var ikke i overensstemmelse med de da gjeldende vedtekter, og ble ikke forelagt sameiermøte til vedtak. For ikke å forskjellsbehandle seksjonseiere og siden kampanjen var initiert av styret, skal ytterlige utskifting av opprinnelige dører for å øke brannsikkerheten på samme måte bekostes av seksjonseier. Utskifting av dører skal deretter bekostes av sameiet som en fellesutgift.

7-9 Særkostnad for ladestasjon

Kostnadene for anskaffelse, installasjon og eventuell reparasjon av selve ladestasjonen for elektrisk eller hybrid kjøretøy skal faktureres angjeldende seksjonseier. Strømforbruk for ladingen skal faktureres angjeldende seksjonseier a konto forskuddsvis per måned etter sameiets til enhver tid gjeldene strømsats pluss en administrasjonskostnad, alt som fastsatt av styret. I februar året etter avregnes seksjonseier faktisk strømforbruk i forhold til a konto betalt.

7-10 Fastsettelse av felles- og særkostnader. Betaling

(1) Årsmøtet eller styret fastsetter et a konto beløp som skal gå til dekning av andelen av felleskostnader nevnt i 7-1 og 7-2 foruten det faste beløpet som skal gå til dekning av særkostnader nevnt i 7-3 og 7-6. Disse skal seksjonseierne betale til boligforvalteren forskuddsvis den 1. i hver måned. Styret fastsetter beløp som skal gå til dekning av særkostnader nevnt i 7-4 og 7-5 og betalingsfristen for disse.

(2) A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt det. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad, og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Ved forsinket betaling påløper morarente samt et gebyr som fastsettes av styret. Det siste gjelder også forsinket betaling av andre kostnader som styret fastsetter.

7-11 Annen fordeling av kostnader i spesielle tilfeller

(1) Når verken eierseksjonsloven, vedtektene eller ordensreglene fastsetter noe annet kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk dersom særlige grunner taler for det.

(2) Dersom de seksjonseiere som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av 7-1.

8 GENERELT

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av sameiets tinglyste begjæring om oppdeling i eierseksjoner, senere reseksjoner, eierseksjonsloven, vedtektene samt ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017.