

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: Tirsdag 14. april 2015 kl 19.00

Sted: Samfunnshuset

ble det avholdt ordinært sameiermøte 2015 i Oksval II Sameie.

SAK 1: KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Cecilie Maske

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Brita Marie Wærriø

1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Eystein Emberland

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	38
Antall fremlagte fullmakter:	10
Totalt:	48

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

SAK 2: GODKJENNING AV ÅRSOPPGJØRET

2.1 Godkjenning av årsmelding 2014 fra styret

Styrets årsmelding for 2014 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

2.2 Godkjenning av årsregnskapet 2014

Årsregnskap for 2014 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

SAK 3: Budsjett 2015

Vedtak: Godkjent

SAK 4: GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR SISTE STYREPERIODE

Vedtak: Godkjent ihht budsjett 2015 kr 105.000.

SAK 5: ANDRE SAKER

5.1 Byggesak fra Brage Jonassen, Oksval Terrasse 17 B

Vedtak: Saken er trukket.

5.2 Revidering av vedtekter

Vedtak: Godkjent
Nye vedtekter vedlegges denne protokollen.

5.3 Revidering av husordensregler

Vedtak: Godkjent
Nye husordensregler vedlegges denne protokollen.

5.4 Ny leverandør av tv og internett

Avstemming: Utsette saken 22 stemmer, behandle saken i kveld 20 stemmer, 1 blank og 1 har gått.

Vedtak: Saken utsettes

5.5 Informasjonssak: Belysning i gangstien til bussholdeplassen i Oksvalkrysset

Vedtak: Tatt til informasjon

5.6 Informasjonssak: Vedlikeholdsplan for sameiet

Vedtak: Utsettes til ekstraordinært sameiermøte i juni 2015.

SAK 6: VALG

6.1 Valg av styreleder

Valgt ble: **Cecilie Maske** for 1 år.

5.2 Valg av styremedlem(mer)

Valgt ble: **Mette Vilhelmshaugen** for 2 år.

Valgt ble: Eirik Olsen for 2 år.

Valgt ble: Frode Paulsen for 2 år.

5.3 Valg av varamedlem(mer)

Valgt ble: Berit Kringlebotn

Kathrine Clay

Etter sameiermøtet fikk styret følgende sammensetning:

Navn:

Leder: Cecilie Maske

Medlem: Sandra Sandbye

Medlem: Mette Vilhelmshaugen

Medlem: Eirik Olsen

Medlem: Frode Paulsen

Vara: Berit Kringlebotn

Vara: Kathrine Clay

5.4 Valg av valgkomite

Valgt ble: Svein Erik Westerby

Gunnar Stensholt
og fra styret Sandra Sandbye

Cecilie Maske (sign)
Møteleder

Eystein Emberland (sign)
Valgt av sameiermøtet

Husordensregler for Oksval II Sameie

1. Vedtatt på ordinært sameiermøte 25. april 1988
2. Revidert på ordinært sameiermøte 8.april 2014
3. Revidert på ordinært sameiermøte 14. april 2015

Generelt

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Husordensreglene henviser til vedtektene, og endringer kan bare gjøres med vedtak på sameiermøte.

Seksjonseiere/beboere/brukere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på husordensreglene regnes som mislighold, og kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter bestemmelsene i Lov om Eierseksjoner § 26.

Dersom seksjonseiers/beboers/brukers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans/hennes oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for sameiets øvrige beboere, regnes dette som mislighold og styret kan kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i Lov om eierseksjoner § 27, og sameiets vedtekter § 7.

Alminnelige ordensregler

Seksjonseierne skal holde rimelig orden i sine hageanlegg, og skal holde fellesarealer i god stand. Felling av trær skal godkjennes av styret.

Det bør være alminnelig ro i seksjonen mellom kl. 23.00 og 07.00. Dette skal ikke være til hinder for at det holdes fester, men da bør naboer kontaktes på forhånd dersom det dreier seg om et større arrangement som kan medføre forstyrrelser. Likeledes bør seksjonseierne som av rimelige grunner vil forårsake støy over en viss periode, for eksempel håndverksmessige arbeider opplyse sine naboer om grunnen til og varigheten av støyen.

På søn- og helligdager tillates ikke bruk av motorsag, kompressor og lignende støyende redskap eller maskiner uten styrets tillatelse.

Fellesområdene

Parkering av biler må ikke være til hinder for andres adkomst og adkomst for brannbil og ambulanse. På offentlige veier henvises til trafikklovens bestemmelser.

Det er ikke tillatt til å sette fra seg kasserte gjenstander, biler uten skilt, båter i opplag og lignende på sameiets fellesområder.

Det forventes at seksjonseierne deltar på to årlige dugnader, slik at fellesområdene kan holdes i best mulig stand. Hver husstand skal være representert på slike dugnader, så sant ikke sykdom, reisefravær, alder og lignende er til hinder for det.

Virksomhet inne og ute på sameiets område må minst mulig grad forstyrre naboer.

Avfall

Avfall skal pakkes forsvarlig inn slik at dyr eller fugler ikke kan få tak i det.

Avfallscontainerne er kun til bruk for husholdningsavfall, papp/papir og elektrisk avfall, og er merket for ulike bruk.

Er din nærmeste container full, skal avfallet tas med til nærmeste container med ledig plass. Papp og papir skal komprimeres og legges i egne containere. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på utsiden av containerne eller på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer regnes som brudd på husordensreglene.

Adkomst til boligseksjonene

Alle seksjonseiere har plikt til å måke og strø utenfor egen bolig. Alle adkomstveier som er beregnet for det, må være tilgjengelige for eventuelle syke- eller branntransporter, også om vinteren. Den mørke årstiden bør seksjonseierne holde utelyset tent for sikrest mulig adkomst.

Dyrehold

Dyrehold må ikke være til sjanse for naboer. Hundeeskrementer skal fjernes fra fellesareal.

Det er båndtvang på sameiets område hele året. Styret kan nekte dyrehold dersom det er til stor sjanse for naboer.

Skader

Om skader på sameiets eiendom og fellesareal kan tilbakeføres til en bestemt person, vil denne eller dennes foresatte gjøres økonomisk ansvarlig for skaden. Dette gjelder også der brudd på husordensreglene har ført til økonomiske utgifter for sameiet.

Styret

Styret bestemmer selv sin arbeidsform. Alle henvendelser til styret som krever behandling skal leveres skriftlig eller pr. e-post til styret i rimelig tid før hvert møte. Saker som mottas for sent, vil ikke kunne regne med behandling før neste møte. Styret har ikke ansvaret for nabo tvister, ut over det som fremgår av vedtekter og husordensregler. For å sikre et best mulig bomiljø, er det ønskelig at alle seksjonseiere vil påta seg verv ved forespørsel fra styre eller valgkomité.

VEDTEKTER FOR OKSVAL II SAMEIE

1. VEDTATT på konstituerende generalforsamling 25. mars 1985
2. REVIDERT på ekstraordinært sameiermøte 5. september 1989
3. REVIDERT på ordinært sameiermøte 17. april 2002
4. REVIDERT på ordinært sameiermøte 30. mars 2009
5. REVIDERT på ordinært sameiermøte 15. april 2013
6. REVIDERT på ordinært sameiermøte 14. april 2015

PARAGRAF 1. EIENDOM OG EIERSEKSJONER

Oksval II Sameie består av eiendommen gnr. 2 / bnr.1068, Nesodden kommune. Den ovenfor nevnte eiendom er i samsvar med oppdelingsbegjæringen delt opp i totalt 113 eierseksjoner. Hver eierseksjon består av sameiedel i bygninger på eiet grunn og eksklusiv bruksrett til bolig m. v. som angitt i fordelingslisten til oppdelingsbegjæringen.

Sameiet består av totalt 113 boenheter fordelt på følgende antall/typer seksjoner:

- 55 A-seksjoner (4 halvplan)
- 38 B-seksjoner (2 plan)
- 20 C-seksjoner (4-mannsboliger)

Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæring, vedtekter og husordensregler er bindende for sameierne.

Sameiets formål er å forestå drift av sameiets eiendommer, samt å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med sameiernes bointeresser.

PARAGRAF 2. SAMEIERNES FYSISKE RÅDERETT

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere/beboere. Husordensregler fastsetter begrensninger i adgangen til husdyrhold.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Det påhviler sameierne den fulle vedlikeholdsplikt av bruksenheten. Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, er å anse som vesentlig mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet, og kan føre til å salgspålegg og /eller fravikelse, jfr. Lov om eierseksjoner § 26 og 27.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for andre sameiere eller sameiets interesser.

Bygningsmessige fasadeendringer, utvendige arrangementer på bygningene og andre forhold av eksteriørmessig betydning er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse av styret. I trappeopp ganger må et enhetlig preg bevares.

Byggesaker skal behandles i henhold til retningslinjer fastsatt av sameiermøtet. I hus med flere seksjoner (C-seksjoner) svarer hver sameier for 1/4 av utgifter til ytre vedlikehold og vedlikehold/oppussing av inngang/oppgang. I A og B-seksjoner svarer hver sameier for alt ytre vedlikehold.

Styret kan pålegge den enkelte sameier ytre vedlikeholdsarbeider i henhold til vedlikeholdsplan vedtatt av sameiermøte, eventuelt få dette utført for vedkommendes regning dersom det ikke er utført, eller få det utført forsvarlig innen gitt tidsfrist.

PARAGRAF 3. RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, jfr. Lov av eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31. Salg, utlån eller bortleie av bolig skal meddeles styret.

PARAGRAF 4. FELLESUTGIFTER

Sameiets fellesutgifter består vanligvis av forvaltningshonorar, forsikringspremie, antenneservice, styrehonorar og kontingenter, samt diverse vedlikehold av fellesanlegg (sand til strøing, vedlikehold av grøntarealer og lekeplasser m.m.).

Sameiets kostnader og inntekter fordeles i henhold felleskostnadsnøkkelen. *Felleskostnadsnøkkelen* er identisk med den enkelte seksjonseiers sameiebrøk, med mindre annet er avtalt. Forvaltningshonorar, antenneservice, styrehonorar og evt. kontingenter fordeles likt pr. bruksenhet.

Sameiebrøken er forholdet mellom bruksenhetens leieareal og det totale leieareal. Sameiebrøken er angitt i fordelingslisten til oppdelingsbegjæringen.

Styret fastsetter ut fra vedtektene omkostningene for den enkelte bruksenhet, og dermed den enkelte sameiers andel av sameiets utgifter.

Den enkelte sameiers andel av utgiftene betales forskuddsvis, og senest den 10. i hver måned.

Ved for sen betaling belastes rente med 12 % p.a.

Dersom en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye felleskostnader, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av fellesutgiftene enn sameiebrøken tilsier.

PARAGRAF 5. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSE

Hver enkelt sameier hefter for felles ansvar og forpliktelser i forhold til sin sameierbrøk, jfr. Lov om eierseksjoner § 24.

Sameiet forbeholder seg retten til å ta pant på kr. 10. 000.- i hver sameierpart til dekning av fellesutgifter. Panteretten, som er uten opptrinnsrett, skal ha prioritet etter 80 % av godkjent lånetakst til enhver tid.

Ved vesentlig økonomisk mislighold kan styret fremme salgspålegg overfor seksjonseier, jfr. Lov om eierseksjoner § 26. For øvrig gjelder de alminnelige regler om tvangssalg.

Styret har fullmakt til å la begjære tvangsauksjon på grunn av mislighold av økonomisk art.

Sameierne forplikter seg til hvert 10. år – første gang i 1994 – å foreta nødvendig regulering av ovennevnte panteforhold.

PARAGRAF 6. STYRETS ADGANG TIL BRUKSENHETENE

Styret, eller den det gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere. Det må tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

PARAGRAF 7. MISLIGHOLD

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel fra styret pålegges å flytte og å selge seksjonen. Sameiernes forpliktelser fremgår av vedtektene, husordensreglene, vedlikeholdsplanen og sameiermøtets vedtak. For øvrig vises det til eierseksjonsloven §§ 26 og 27.

PARAGRAF 8. FORHOLDSREGER VED NYBYGG ETTER BRANN M.V.

I tilfelle av nybygg etter brann eller sanering skal hver seksjonseier få bruksretten over den del av arealet i nybygget som tilnærmelsesvis svarer til den del og den anvendelsesmåte i det nåværende bygg som han disponerer over og bære en så stor andel av de totale nybyggingskostnader som svarer til arealet i det nye bygg.

PARAGRAF 9. SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg. Fremleietagere har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg, jfr. Lov om eierseksjoner § 33.

En sameier kan møte ved fullmakt. Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med alminnelig flertall, jfr. Lov om eierseksjoner § 33, 3. ledd.

PARAGRAF 10. INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år i løpet av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med

revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 1. mars.

For at et forslag som etter lov eller vedtekter krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på sameiermøtet må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

PARAGRAF 11. INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Paragraf 10 siste avsnitt gjelder tilsvarende.

PARAGRAF 12. OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg av styre, revisor og valgkomité.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

PARAGRAF 13. SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf treffes alle beslutninger av sameiermøtet med alminnelig flertall, jfr. Lov om eierseksjoner § 30, 1. ledd.

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

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
3. Salg av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Henvisning jfr. Lov om eierseksjoner § 30, 2.ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet, jfr. Lov om eierseksjoner § 30, 3.ledd.

PARAGRAF 14. VALGKOMITÉ

Valgkomitéen skal bestå av tre medlemmer som skal fremme forslag til sameiermøtet vedrørende valg av tillitsvalgte. 1 representant velges fra styret og 2 velges i sameiermøtet.

Valgkomitéen velger selv sin leder. Konstituering av valgkomitéen skjer på første styremøte etter det ordinære sameiermøtet.

PARAGRAF 15. STYRET

Sameiets styre skal bestå av:

1 styreleder, velges for 1 år

4 medlemmer, velges for 2 år

2 varamedlemmer, velges for 1 år.

Nestleder velges på første styremøte.

Kun sameiere og personer tilhørende disses husstander kan velges.

PARAGRAF 16. INNKALLING TIL STYREMØTE

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

PARAGRAF 17. STYREMØTER

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall skal møtet ledes av styrets nestleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

PARAGRAF 18. STYRETS KOMPETANSE

Styret står for forvaltningen av sameiets felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fra sameiermøtet, jfr Lov om eierseksjoner § 40.

Styret kan ansette, si opp og avsette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak av styret treffes med alminnelig flertall. Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede og minst tre stemmer for vedtaket, jfr Lov om eierseksjoner § 39, 3.ledd, 3. punktum.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter vedtektenes § 13, 2. ledd nr. 3, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift.

Lederen (nestlederen) og ett styremedlem i fellesskap tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

PARAGRAF 19. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av autorisert revisor.

Sameiets styre skal føre for at sameiets regnskap blir ført etter gjeldende regnskapslov, jfr. Lov om eierseksjoner § 44.

Styret skal sørge for at regnskapet blir revidert av statsautorisert eller registret revisor, jfr. Lov om eierseksjoner § 45.

PARAGRAF 20. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

PARAGRAF 21. OPPLØSNING AV SAMEIET

Oppløsning av sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere, jfr. Lov om eierseksjoner § 30, siste ledd.