

Protokoll

Dato og klokkeslett: 17.4.2018 kl. 19.30

Sted: Nesodden samfunnshus

ble det avholdt ordinært årsmøte 2018 i Oksval II **Sameie**

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: Lars Kristian Sjøberg Hægh

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 32

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 37

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret for 2017

Rapport fra styret for 2017 ble presentert og tatt til etterretning

3. Godkjenning av årsregnskapet 2017

Årsregnskap for 2017 ble gjennomgått.

Revisjonsberetningen vedlegges protokollen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret for siste styreperiode

Vedtak: Godkjent iht. budsjett 2018

5. Andre saker

5.1 Revidering av vedtektene

Sak 5.1 Revidering av vedtektene

VEDTEKTER FOR OKSVAL II SAMEIE

Org.nr. 977077176

1. VEDTATT på konstituerende generalforsamling 25. mars 1985
2. REVIDERT på ekstraordinært årsmøte 5.september 1989
3. REVIDERT på ordinært årsmøte 17. april 2002
4. REVIDERT på ordinært årsmøte 30. mars 2009
5. REVIDERT på ordinært årsmøte 15. april 2013
6. REVIDERT på ordinært årsmøte 14. april 2015
7. REVIDERT på ordinært årsmøte 07. april 2016
8. REVIDERT på ordinært årsmøte 17. april 2018

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 oppdelings**søknaden** 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 oppdelings**søknaden**.

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 oppdelings**søknad**, vedtekter og husordensregler er bindende for **seksjonseierne**.

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

PARAGRAF 2. SEKSJONSEIERNES RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG BRUKSAREALER

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre **seksjonseiere**/beboere. Fellesanleggene må heller ikke nyttes slik at andre **seksjonseiere**/beboere unødig eller urimelig blir hindret i forutsatt eller avtalt bruk. Husordensreglene fastsetter regler for husdyrhold.

Den enkelte **seksjonseier** skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre **seksjonseierne**. Unnlattelse av å foreta nødvendig vedlikehold er å anse som vesentlig mislighold av **seksjonseiers** forpliktelser overfor sameiet, og kan i ytterste konsekvens føre til salgspålegg og/eller fravikelse, jfr. Lov om eierseksjoner § 38 og 39 26-og-27. Innvendige endringer er tillatt såfremt det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre **seksjonseierne**, og nødvendige offentlige tillatelser foreligger.

I A og B seksjonene – dvs. i rekkehusene – er den enkelte **seksjonseier** på forsvarlig vis også ansvarlig for å besørge og bekoste alt ytre vedlikehold av sin seksjon/bolig. I C-seksjonene – dvs. i firemannsboligene – er **seksjonseierne** i fellesskap på forsvarlig vis ansvarlig for å besørge og bekoste alt ytre vedlikehold av sin firemannsbolig, herunder innganger og oppganger. I C- seksjonene fordeles kostnadene til ytre vedlikehold mellom **seksjonseierne** med en ¼ på hver.

Ved forsømt ytre vedlikehold av bygninger kan styret pålegge den enkelte **seksjonseier** å utføre nødvendig vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan vedtatt av **årsmøtet**, og eventuelt sørge for at forsømt vedlikehold blir utført på den enkelte **seksjonseiers** regning.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen er ikke tillatt uten forutgående søknad til og skriftlig tillatelse fra styret, eventuelt fra **årsmøtet** jf. Lov om eierseksjoner §49 § 30. Byggesaker skal behandles i henhold til retningslinjer fastsatt av **årsmøtet**.

Bygningsmessige fasadeendringer, utvendige arrangementer på bygningene og andre forhold av eksteriørmessig betydning er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

PARAGRAF 3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon, med de begrensninger som følger av sameieforholdet og jfr Eierseksjonsloven 2017-06-16-65.

~~Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, jfr. Lov av eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31. Salg, utlån eller utleie av bolig skal meldes til styret.~~

PARAGRAF 4. FELLESUTGIFTER

Sameiets fellesutgifter består vanligvis av forvaltningshonorar, forsikringspremie, service på kabelanlegg, styrehonorar og kontingenter, samt diverse vedlikehold av fellesanlegg (sand til strøing, vedlikehold av grøntarealer, adkomststier, trapper, parkeringsplasser, avfallshåndtering 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, service på kabelanlegg, styrehonorar og evt. kontingenter fordeles likt pr. bruksenhet.

Sameiebrøken er forholdet mellom bruksenhetens leieareal og det totale leieareal.

Sameiebrøken er angitt i fordelingslisten til oppdelings**søknaden**.

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

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

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

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

PARAGRAF 5. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSE

Hver enkelte **seksjonseier** hefter for felles ansvar og forpliktelser i forhold til sin **seksjonseier**brøk, jfr Lov om eierseksjoner § 30 ~~24~~.

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

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 besluttet gjennomført.

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

Ved vesentlig økonomisk mislighold kan styret fremme salgspålegg overfor **seksjonseier**, jfr. Lov om eierseksjoner § 39 ~~26~~. Forøvrig gjelder de alminnelige regler om tvangssalg. Styret har fullmakt til å la begjære tvangsauksjon på grunn av mislighold av økonomisk art.

Seksjonseierne 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 den enkelte bruksenhet for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige **seksjonseier**ne. Det må tas rimelig hensyn til vedkommende **seksjonseier**.

PARAGRAF 7. MISLIGHOLD

Hvis en **seksjonseier** vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige **seksjonseier**ne, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel fra styret pålegges å flytte og å selge seksjonen. **Seksjonseier**nes ulike forpliktelser fremgår av vedtekter, husordensregler, vedlikeholdsplan og **årsmøtets** vedtak. For øvrig vises det til eierseksjonsloven §§ 38 og 39 ~~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. ÅRSMØTET

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av **årsmøtet** er samtlige **seksjonseiere**. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på **årsmøtet**, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være tilstede på

årsmøtet og til å uttale seg. Fremleietagere har rett til å være tilstede på **årsmøtet** og til å uttale seg.

For boligseksjoner har også **seksjonseier**ens ektefelle, samboer eller et annet medlem av **seksjonseier**s husstand rett til å være til stede og til å uttale seg, jfr. Lov om eierseksjoner § 46 ~~33~~.

En **seksjonseier** kan møte ved fullmakt. **Seksjonseieren** har rett til å ta med seg en rådgiver til **årsmøtet**. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom **årsmøtet** gir tillatelse med alminnelig flertall, jfr. Lov om eierseksjoner § 46 ~~33~~, 3. ledd.

PARAGRAF 10. INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Ordinært **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 til saker som skal behandles på møtet. Styrets årsrapport med revidert regnskap skal følge innkallingen. **Seksjonseier**es saker til **årsmøtet** skal sendes skriftlig eller pr e-post til styret senest 30 dager før **årsmøtet** avholdes.

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

PARAGRAF 11. INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRE ÅRSMØTER

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære **årsmøter** 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 ÅRSMØTET

I **årsmøtet** har **seksjonseier**ne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

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

Det ordinære **årsmøtet** 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 **årsmøtet** skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

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

PARAGRAF 13. ÅRSMØTETS KOMPETANSE

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf treffes alle beslutninger av **årsmøtet** med alminnelig flertall, jfr. Lov om eierseksjoner § **49 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 **seksjonseier**.

Henvising jfr. Lov om eierseksjoner § **49 30, 2.ledd**.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet, jfr. Lov om eierseksjoner § **51 30, 3.ledd**.

PARAGRAF 14. VALGKOMITÈ

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

Valgkomitèen velger selv sin leder. Konstituering av valgkomitèen skjer på første styremøte etter det ordinære **årsmøtet**.

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 **seksjonseiere** 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 **årsmøtet**, jfr Lov om eierseksjoner § **58 40**.

Styret kan ansette, si opp og avsette forretningsførere og andre funksjonærer, samt 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 § **56 39, 3.ledd, 3. punktum**.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter vedtektenes § 13, 2. ledd nr. 3, representerer styret **seksjonseierne** 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 **seksjonseiere**.

PARAGRAF 19. REGNSKAP OG REVISJON

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

Sameiets styre skal sørge for at sameiets regnskap blir ført etter gjeldende regnskapslov, jfr. Lov om eierseksjoner § 64 44.

Styret skal sørge for at regnskapet blir revidert av statsautorisert eller registret revisor, jfr. Lov om eierseksjoner § 65 45.

PARAGRAF 20. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet 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 betydelig personlig eller økonomisk interesse i.

PARAGRAF 21. OPPLØSNING AV SAMEIET

Oppløsning av sameiet krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere, jfr. Lov om eierseksjoner § 51 punkt b) 30, siste ledd.

PARAGRAF 22. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedtak: Godkjent

5.2 Nei til mobilmast i Oksvalkrysset

Forslag til vedtak: Oksval II sameie (ved styret) støtter aktivt opp om arbeidet for å forhindre en mobilmast i Oksvalkrysset. Sameiet krever at Nesodden kommune gjør krysset trafiksikkert.

Vedtak: Godkjent med 1 stemme imot.

5.3 Søknad om utbygging av ett rom i 2. etasje i Oksval Terrasse 26b

Søkers forslag til Vedtak: Søknad om utbygging av disponibelt rom til soverom i 2. etasje på sydvent terrasse i enheten Oksval Terrasse 26 b innvilges.

Styrets anbefaling: Søknaden innvilges ikke. Begrunnelse: Utbyggingen vil endre uttrykket på fasaden, og det reduserer helheten i bygningsmassen i sameiet.

Ja til utbygging: 13 stemmer

Nei til utbygging: 21 stemmer

Vedtak: Søknad om utbygging avslått

Informasjonssaker:

5.3 Etablering av veilag

Vedtak: Tatt til informasjon

5.4 Jubileumsfest Hold av 25. august

Vedtak: Tatt til informasjon

5.5 Brannøvelse kl 11.00 samme dag som dugnaden

Vedtak: Tatt til informasjon

5.6 Vårdugnad Hold av 28. april

Vedtak: Tatt til informasjon

5.7 Vedlikeholdsskjema

Vedtak: Tatt til informasjon

5.8 Byggesaksarkivet

Vedtak: Tatt til informasjon

6. Valg

Følgende styremedlemmer stod på valg: Cecilie Maske
1 styremedlem
2 varamedlemmer

6.1 Valg av styreleder

Valgt ble: Cecilie Maske for 1 år

6.2 Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Steinar Farstad for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Valgt ble: Anette Storhaug

Valgt ble: Gabriele Friis

6.4 Valg av valgkomité

Navn: Sandra Sandby
Gunnar Steinsholt
Henning Karlbom

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Navn:

Leder: Cecilie Maske

Medlem: Tonje Krogstad

Medlem: Mette Vilhelmshaugen

Medlem: Steinar Farstad

Medlem: Henning Karlbom

Vara: Anette Storhaug

Vara: Gabriele Friis

Cecilie Maske (sign.)
Møteleder

Lars Kristian Sjøberg Hægh(sign.)
Valgt av årsmøtet