

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 oppdelingssøknaden 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 oppdelingssøknaden. 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 oppdelingssøknad, 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 seksjonseiernes 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. Unnlatelse 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. 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. 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.

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 oppdelingssøknaden.

Styret fastsetter ut fra vedtektene omkostningene for den enkelte bruksenhet, og dermed den enkelte seksjonseiers andel av sameiets utgifter. Den enkelte seksjonseiers 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 seksjonseierbrøk, jfr Lov om eierseksjoner § 30.

Sameiet forbeholder seg retten til å ta pant på kr. 10. 000. - i hver seksjonseierpart 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 beslattes 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. 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 seksjonseierne. Det må tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

PARAGRAF 7. MISLIGHOLD

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

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 seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg, jfr. Lov om eierseksjoner § 46.

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, 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. Seksjonseieres 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 seksjonseierne 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 seksjonseierne 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 førstkommende 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

èn av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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, 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.

Henvisning jfr. Lov om eierseksjoner § 49, 2.ledd.

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

PARAGRAF 14. VALGKOMITÉ

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.

Styret kan ansette, si opp og avsette forretningsfører 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.

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.

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

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).

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.