

Vedtekter for Jettegryta Realsameie

Gnr. 107 bnr. 548 i Nordre Follo kommune
endret årsmøte 8.10.2020

§ 1 Jettegryta Realsameie

- 1.1 Jettegryta Realsameie er nedenfor kalt sameiet.
- 1.2 Sameiet er et tingsrettslig sameie med matrikelnummer gnr. 107 bnr. 548 i Nordre Follo kommune. Eiendommens yttergrenser er fastsatt på jordskiftekart 15.02.2019 i jordskiftesak 18-00129REN.
- 1.3 Sameiet sitt formål er å samle eierne i felleskap for å forvalte fellesområdene på en langsiktig og forsvarlig måte som ivaretar alle sameiernes interesser.

§ 2 Medeierskap

- 2.1 Hjemmelshaver til eiendommer med eierandel i sameiet er medeiere (sameiere).
- 2.2 Samtlige eiere av bolig i Jettegryta i Nordre Follo kommune er i overensstemmelse med kjøpekontrakt pliktige til å stå som medeier av sameiet med de plikter og rettigheter som dette innebærer. Plikten følger boligen og den som til enhver tid er hjemmelshaver til denne.
- 2.3 Alle medeiere i sameiet har en stemme per boligenhet. Det er tillatt å avgi stemme med fullmakt fra sameier.
- 2.4 Sameierne har delt ubegrenset ansvar i samsvar med eierandelene (proratarisk ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.
- 2.5 Sameieandel følger eiendom og kan ikke skilles fra denne. Selger og kjøper står solidarisk ansvarlig for at overdragelse av bolig i sameie meldes skriftlig til forretningsfører eller styret innen 8 dager etter overdragelsen.
- 2.6 Sameierne må rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøtet og styret.
- 2.7 Medeiere i sameiet 107/548 Jettegryta

Jettegryta
Gnr 107 bnr 548 i 3020 i Nordre Follo Kommune

Gnr.	Bnr.	Snr.
107	567	
107	568	
107	569	
107	570	
107	571	
107	572	1-8
107	573	1-8
107	574	1-14
107	575	1-6
107	576	1-6
107	577	1-8
107	578	1-14
107	579	1-6
107	580	
107	581	
107	582	
107	583	
107	584	
107	585	
107	586	
107	587	
107	588	
107	589	
107	590	
107	591	
107	592	

§ 3 Rådighet over sameiets eiendom

3.1 Den faktiske og rettslige rådigheten over eiendommen gnr. 107 bnr. 548 utøves av sameie. Rådigheten gjelder ferdsel på vei, parkeringsareal, lekeareal og rådigheten over etablering av kabler/rør på sameiets eiendom.

§ 4 Årsmøte

4.1 Årsmøtet er sameiets øverste myndighet.

4.2 Ordinært årsmøte skal avholdes innen 1. mai hvert år.

- 4.3 Styreleder varsler sameierne skriftlig minst en måned før årsmøtet angående tidspunkt for møtet og frist for å melde inn saker som ønskes behandlet. Alle saker som ønskes fremmet som sak på årsmøtet og som er sendt innen fristen, skal føres opp i sakslisten.
- 4.4 Styreleder kaller inn til årsmøtet. Innkallingen skal være skriftlig (elektronisk inkludert) og sendes ut minst en uke før årsmøtet. Innkallingen skal inneholde saksliste med eventuelle saksdokument, årsmelding og revidert regnskap. Ved forslag om vedtektsendring skal forslaget være vedlagt innkallingen.
- 4.5 Sameiere og deres ektefelle/samboer har rett til å delta på årsmøtet.
- 4.6 Dersom sameier ikke kan møte kan en la seg representere ved å gi vedkommende skriftlig fullmakt. Ektefelle/samboer til sameier behøver ikke særlig fullmakt. Ingen kan møte med mer enn fem fullmakter.
- 4.7 Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene i 4.11 er vanlige årsmøtesaker og skal være oppført i sakslisten.
- 4.8 Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte jf. 4.3 og 4.4.
- 4.9 Alle medeiere i sameiet har en stemme per boligenhet. Det er tillatt å avgi stemme med fullmakt fra sameier. Ved avstemming og valg er stemmeretten i samsvar med medeierlisten i § 2. Avgjørelser på årsmøtet treffes med simpelt flertall (over 50%) blant de fremmøtte sameierne. Unntak fra simpelt flertall finnes i § 13 om vedtektsendringer.
- 4.10 Mindretallsvern: Vedtak må ikke stride mot vedtektene, medføre urimelig fordel for flertallet, til skade for mindretallet eller medføre urimelig kostnad.
- 4.11 Årsmøtet skal:
- 1) Velge møteleder
 - 2) Velge protokollfører
 - 3) Velge én som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
 - 4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
 - 5) Behandle årsmelding og det reviderte regnskapet
 - 6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett
 - 7) Vedta avgifter i § 6 for perioden
 - 8) Gjennomføre valg av:
 - Styremedlem(-mer) som er på valg for to år
 - Vararepresentant som er på valg for to år
 - Valgkomite som er på valg for 2 år
 - Revisor for to år dersom denne er på valg
 - 9) Fastsettelse av eventuell godtgjørelse til styret og øvrige utvalg sine medlemmer gjennom vedtatt budsjett for kommende periode.
 - 10) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten

- 4.12 Ved større utbedringer eller investeringer, kan årsmøtet med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å ta opp banklån med bestemt låneramme og nedbetalingstid. Sameiernes ansvar for lån er i samsvar med § 2.
- 4.13 Valgkomiteen skal blant sameiets medlemmer foreta innstilling til valg av styre. Innstilling skal foreligge tidsnok til å tas med i innkalling til årsmøte, eventuelt ekstraordinært årsmøte.
- 4.14 Styret foretar innstilling til valg av valgkomité blant sameies medlemmer. Innstilling skal foreligge tidsnok til å tas med i innkalling til årsmøte, eventuelt ekstraordinært årsmøte.
- 4.15 Valg foretas skriftlig dersom minst en medeier forlanger det.
- 4.16 Ekstra ordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst ¼ av sameierne krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i saklisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers det samme som ordinært årsmøte.

§ 5 Styret

- 5.1 Styret består av fem styremedlemmer og en vararepresentant.
- 5.2 Styret velges av sameierne eller deres ektefelle/samboer. Det kan ikke velges mer enn en fra hver boenhet. Sameiere eller deres ektefelle/samboer er valgbare til styret.
- 5.3 Styremedlemmer og vararepresentant velges på årsmøtet.
- 5.4 Ved fravær av lederen, skal denne erstattes med nestlederen.
- 5.5 Regnskapsføringen kan etter avgjørelse på årsmøtet utføres av andre enn styret.
- 5.6 Styreleder står ansvarlig for den daglige driften av sameiet. Styrelederen og et medlem fra styret har signaturrett sammen.

§ 6 Styremøte

- 6.1 Styret konstituerer seg iht. styreleder, nestleder og kasserer. Konstituering skal skje innen 21 dager.
- 6.2 Styreleder kaller inn til styremøte med minimum seks dagers forvarsel for ordinært styremøte og to dagers varsel for ekstraordinært styremøte. Innkallingen skal sendes skriftlig (elektronisk inkludert). Sakliste og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

6.3 Innkallingen sendes også til vararepresentanten. Vararepresentanten møter med nærmere varsel ved forfall av et av styremedlemmene.

6.4 Styremøte skal holdes så ofte det er behov for det eller når minst to i styret krever det.

6.5 Styret er vedtaksført når hele styret er lovlig innkalt og to medlemmer (inkludert vararepresentant) er til stede. Vedtak blir avgjort med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle i styret har lik stemmerett.

6.6 Styret skal:

- 1) Administrere all bruk og utnytting av sameiet i samsvar med vedtektene og årsmøtevedtak.
- 2) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap.
- 3) Forhandle og inngå avtaler for sameiet i samsvar med årsmøtevedtak. Styret kan også si opp slike.
- 4) Sørge for vedlikehold på sameiets arealer.
- 5) Føre protokoll over sin aktivitet og fra styremøter. Alle de fremmøtte skal underskrive protokollen fra styremøtet, senest på neste styremøte.
- 6) Gi nødvendig informasjon om styrets arbeid til sameiere og ved forespørsel gi innsyn i regnskap, protokoll fra årsmøter, årsmeldinger og protokollen til styret.
- 7) Utføre andre oppgaver som årsmøtet pålegger styret.

6.7 Styret kan ikke uten årsmøte med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene vedta:

1. Ombygging, påbygge eller rive hus på sameiets eiendom, bygge hus eller på annen måte vesentlig endre bebyggelsen på eiendommen til sameiet.
2. Selge eller pantsette sameiets eiendommer. Heller ikke kjøpe fast eiendom.

6.8 Styret eller forretningsføreren skal ikke etterkomme vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

6.9 Inhabilitet: Et styremedlem kan ikke være med i behandlingen av eller avgjørelsen av spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

6.10 Taushetsplikt: Styret er underlagt taushetsplikt om noens personlige og forretningsmessige forhold. Taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser og er ikke noe styret kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller hindre medeierne sin alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid.

§ 7 Avgifter og regnskap

7.1 Kassereren / Regnskapsfører er ansvarlig for inn- og utbetalinger for regnskapsføringen. Kassereren / Regnskapsfører skal sørge for at regnskapet er revidert til årsmøtet.

7.2 Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet skal leveres til styret innen 15. februar.

- 7.3 Ved overdragelse av bolig til ny eier, betaler ny eier innmeldingsavgift til sameiet på kr. 4.000,-.
- 7.4 Utover innmeldingsavgift betaler sameierne avgift til dekning av lagets løpende utgifter. Avgiften er like stor for samtlige medeiere. Årsmøtet bestemmer beløpet på årlig avgift til sameiet.
- 7.5 Sameiere som har tilgang til felles parkeringshus dekker de kostnadene parkeringshuset genererer med særskilt avgift. Denne avgiften betales samtidig som den faktiske avgiften. Parkeringsavgift settes på årsmøtet.
- 7.6 Det er opprettet et fond for parkeringsplassene til å dekke vedlikeholdskostnader iht. at bygningsmassen eldes. Fondsavgift settes til det beløp som generalforsamlingen til enhver tid vedtar.

§ 8 Parkering

- 8.1 Sameiet ved styret har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsanlegg, herunder eventuelle parkeringshus som ligger innenfor sameiet sine eiendomsgrenser jf. jordskiftekart vist til i § 1.
- 8.2 Det er forbudt å parkere på gatetun, merkede parkeringsplasser uten parkeringsoblat og sameiets fellesarealer utenom særskilt anviste plasser. Unntatt fra dette er kortest mulig stans for av- eller påstigning, eller for av- eller pålessing.
- 8.3 Ved beboers overtredelse av punkt 8.2 gis det advarsel. Ved gjentakelse kan kjøretøy uten ytterligere varsel taues bort for eiers regning og risiko.
- 8.4 Kjøretøy som ikke tilhører sameier kan taues bort uten varsel for eiers regning og risiko, dersom kjøretøyet er parkert i strid med vedtektene.
- 8.5 Kjøretøy som direkte hindrer ferdsel kan taues bort uten varsel, uansett eier.
- 8.6 Tyngre kjøretøy kan kun parkere på sameiets områder etter skriftlig tillatelse fra styret. Med tyngre kjøretøy menes her kjøretøy med tillatt totalvekt over 3500 kg og/eller kjøretøy med lengde mer enn 6 meter. Det er ikke tillatt med kjøretøy med totalvekt over 3000 kg i eller på parkeringshusene.
- 8.7 Alle parkeringsavgifter, engangsvederlag og innbetalte utligninger er felles inntekter for sameiet. Parkeringsavgift settes på årsmøtet jf. § 6 punkt 6.5.
- 8.8 Parkering av kjøretøy i parkeringshus er kun tillatt for sameiere i Jettegryta Realsameie, med gyldig parkeringsoblat.
- 8.9 Det er kun lov å parkere på anvist plass i parkeringshuset. Det er ikke tillatt med plassering/lagring av annet en kjøretøy i parkeringshuset grunnet brannfare. Overtredelse av dette medfører fjerning av lagret materiale for eiers egen regning og risiko.

§ 9 Veier

- 9.1 Vegene innenfor sameie skal brukes til det formål den skal tjene, som kjørevei / gangveier.
- 9.2 Styret skal sørge for tilstrekkelig standard på veiene og parkeringsplasser ved vedlikehold og utbedring, samt nødvendig vinterdrift av veiene.
- 9.3 Ferdsel må skje slik at det ikke skader veier og parkeringsplasser. Den som skader vei eller parkeringsplass, kan bli gjort ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden. Se regler om parkering §8.
- 9.4 Det skal ikke legges hindringer eller parkeres på veiområdet.
- 9.5 Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på veiområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 10 Lekeplasser

- 10.1 Sameiet ved styret har ansvar for vedlikehold av lekeplasser som ligger innenfor sameiet sine eiendomsgrenser jf. jordskiftekart vist til i § 1.
- 10.2 Lekeplasser innenfor sameie skal brukes til det formål den skal tjene, som lekeplass. Det er ikke tillatt å benytte området til parkering eller lagring. Det er ikke tillatt å gjøre lekeplasser utilgjengelig for andre som f.eks. gjerde inn med port og lås.

§ 11 Vedlikeholdsfond

- 11.1 Det skal settes av årlige midler, til vedlikeholdsfondet. Det årlige innskuddet skal fastsettes av årsmøtet ved budsjettvedtak. De avsatte midler settes på egen konto som merkes vedlikehold og forvaltes av styret etter vedtak av årsmøte.
- 11.2 Midler fra fondet skal brukes til å dekke større vedlikeholds- og reparasjonsutgifter for sameiet. Ved større vedlikeholds- og reparasjonsutgifter menes f.eks. asfaltering, reparasjon av mur, vann- og kloakkanlegg m.m. på sameiets eiendom.
- 11.3 Ved tvil om vedlikeholdet eller reparasjonen faller inn under fondets formål, plikter styret å legge frem formålet på årsmøtet før de tar endelig stilling til bruk av fondets midler. Unntatt fra dette er skader som krever umiddelbar reparasjon, som f.eks. vannlekkasje.

§ 12 Overordnede regler for sameiene

- 12.1 Disse reglene er overordnede regler for samhandling mellom sameiene Tyriveien (107/547, Jettegryta (107/548), Ospelia (107/1153) og Kløversvingen (107/549).

12.2 Sameierne i de ulike sameiene har kun tillatelse til å parkere på eget sameie sine parkeringsplasser. Parkering på andre sameier sine parkeringer medfører borttauing uten varsel og for eiers egen regning og risiko

12.3 Lekeareal 1 på sameiet 107/547 (Tyriveien) brukes felles med sameiet 107/548 (Jettegryta). Kostnadene med vedlikehold og tiltak på denne lekeplassen deles mellom sameiene.

12.4 Felles trapp mellom Ospelia (107/1153) og Jettegryta (107/548). Kostnadene med vedlikehold og tiltak på trapp deles mellom sameiene.

12.5 To eller flere av sameiene i Tyriveien (107/547, Jettegryta (107/548), Ospelia (107/1153) og Kløversvingen (107/549) kan inngå samarbeide med eksterne tredjepart i forbindelse med drift og vedlikehold. Slikt samarbeid bekreftes ved avtale mellom partene, og forvaltes av styrene i de aktuelle sameiene.

§ 13 Vedtektsendringer

13.1 Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av avgitte stemmer på lovlig innkalt årsmøte. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 2.

13.2 Endringer av satser i § 6 krever alminnelig flertall for å bli vedtatt.

13.3 Følgende paragrafer kan ikke endres: §§ 1, 2 og 13.

13.4 Endring ved eierskifte av eiendom er ikke vedtektsendring.

§ 14 Oppløsning

14.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie og kan ikke oppløses.

§ 15 Postkasser

15.1 Sameiet står ansvarlig for å holde stativer og postkasser med gatenummer i orden. Postkassene er sameiets eiendom. Den enkelte beboer har ansvar for navneskilt, for korrekt navngivning, som festen på innsiden av postkassen.

---000---