

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET Klekkervika Brygge

vedtatt i stiftelsesmøte 27. mai 2009,

endret i sameiemøte 23 november 2009

§ 1

Navn - Formål

Sameiets navn er Sameiet Klekkervika Brygge

Sameiets formål er å erverve og drive et bryggeanlegg beliggende på Gjeving i Tvedestrand kommune. Dette består av et bryggeanlegg med tilhørende festeanordninger for minst 50 båter.

Bryggeanlegget som skal erverves har landfeste på gnr 84 bnr 363 i Tvedestrand kommune som festes av Sameiet.

For øvrig har sameiet rett til å disponere sjøområdet utenfor eiendommen samt rett til atkomst, parkering m.v. i henhold til erklæring tinglyst2009.

Sameiet består av 116 andeler. Til hver andel er det knyttet rett til å ha en bestemt båtplass i bryggeanlegget. Båtplassene kan ha forskjellig bredde.

Andel nr 1 skal overdras vederlagsfritt til Tvedestrand kommune og skal ikke belastes med årlige felleskostnader og heller ikke være ansvarlig for fellesgjelden. Den bryggeplass som disponeres av Tvedestrand kommune inngår ikke i antall breddemeter som legges til grunn i fordeling av felleskostnader.

Sameieandelen og retten til båtplass kan ikke skilles fra hverandre.

Sameiet skal administrere bryggeanlegget og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover, sameiets vedtekter og de retningslinjer som årsmøtet til enhver tid fastsetter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i sameieloven av 18. juni 1965 nr. 7.

§ 2

Andelshavere – fordeling - eierprotokoll

Hver eierandel skal lyde på navn. Til hver eierandel er knyttet en rett til å benytte en bestemt båtplass.

Sameiet har følgende andeler ved stiftelsen:

Plass nr	Andel nr	Eier	Lengde Utrigger	Brutto Bredde
	1-a	1 Lyngørfjorden Eiendom	Ingen	(12 meter)
	1-b	2 Lyngørfjorden Eiendom	4 m	2,5 m
	1-c	3 Lyngørfjorden Eiendom	4 m	2,5 m
	2	4 Lyngørfjorden Eiendom	4 m	2,5 m
	3	5 Lyngørfjorden Eiendom	4 m	2,5 m
	4	6 Lyngørfjorden Eiendom	4 m	2,5 m

5	7 Lyngørfjorden Eiendom	4 m	2,5 m
6	8 Lyngørfjorden Eiendom	4 m	2,5 m
7	9 Lyngørfjorden Eiendom	4 m	2,5 m
8	10 Lyngørfjorden Eiendom	4 m	2,5 m
9	11 Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
10	12 Lyngørfjorden Eiendom	4 m	2,5 m
11	13 Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
12	14 Lyngørfjorden Eiendom	4 m	2,5 m
13	15 Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
14	16 Lyngørfjorden Eiendom	4 m	2,5 m
15	17 Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
16	18 Lyngørfjorden Eiendom	4 m	2,5 m
17	19 Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
18	20 Lyngørfjorden Eiendom	4 m	2,5 m
19	21 Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
20	22 Lyngørfjorden Eiendom	4 m	2,5 m
21	23 Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
22	24 Hans Chr. Mellbye	7 m	3,5 m
23	25 Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
24	26 Lyngørfjorden Eiendom	7 m	3,5 m
25	27 Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
26	28 Lyngørfjorden Eiendom	7 m	3,5 m
27	29 Hans Chr. Mellbye	6 m	3 m
28	30 Lyngørfjorden Eiendom	7 m	3,5 m
29	31 Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
30	32 Lyngørfjorden Eiendom	7 m	3,5 m
31	33 Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
32	34 Lyngørfjorden Eiendom	7 m	3,5 m
33	35 Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
34	36 Lyngørfjorden Eiendom	7 m	3,5 m
35	37 Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
36	38 Lyngørfjorden Eiendom	7 m	3,5 m
37	39 Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
38	40 Per Gunnar Flåten	7 m	3,5 m
39	41 Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
40	42 Lyngørfjorden Eiendom	7 m	3,5 m
41	43 Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
42	44 Lyngørfjorden Eiendom	10 m	4 m
43	45 Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
44	46 Lyngørfjorden Eiendom	10 m	4 m
45	47 Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
46	48 Lyngørfjorden Eiendom	10 m	4 m
47	49 Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
48	50 Lyngørfjorden Eiendom	10 m	4 m
49	51 Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
50	52 Jan Tovsen	10 m	4 m
51	53 Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m

52	54	Lyngørfjorden Eiendom	10 m	4,5 m
53	55	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
54	56	Lyngørfjorden Eiendom	10 m	4,5 m
55	57	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
56	58	Lyngørfjorden Eiendom	10 m	4,5 m
57	59	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
58	60	Lyngørfjorden Eiendom	7 m	3,5 m
59	61	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
60	62	Lyngørfjorden Eiendom	7 m	3,5 m
61	63	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
62	64	Lyngørfjorden Eiendom	7 m	3,5 m
63	65	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
64	66	Lyngørfjorden Eiendom	7 m	3,5 m
65	67	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
66	68	Lyngørfjorden Eiendom	7 m	3,5 m
67	69	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
68	70	Lyngørfjorden Eiendom	7 m	3,5 m
69	71	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
70	72	Lyngørfjorden Eiendom	7 m	3,5 m
71	73	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
72	74	Lyngørfjorden Eiendom	7 m	3,5 m
73	75	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
74	76	Lyngørfjorden Eiendom	7 m	4 m
75	77	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
76	78	Lyngørfjorden Eiendom	7 m	4 m
77	79	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
78	80	Lyngørfjorden Eiendom	7 m	4 m
79	81	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
80	82	Lyngørfjorden Eiendom	7 m	4 m
81	83	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
82	84	Lyngørfjorden Eiendom	7 m	4 m
83	85	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
84	86	Lyngørfjorden Eiendom	7 m	4 m
85	87	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
86	88	Lyngørfjorden Eiendom	7 m	5,4 m
87	89	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
89	90	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
91	91	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
93	92	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
95	93	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
97	94	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
99	95	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
101	96	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
103	97	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3 m
105	98	Jens Martin Marcussen	6 m	3 m
107	99	Jens Martin Marcussen	6 m	3 m
109	100	Jens Martin Marcussen	6 m	3,5 m

111	101	Jens Martin Marcussen	6 m	3,5 m
113	102	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3,5 m
115	103	Lyngørfjorden Eiendom	6 m	3,5 m
117	104	Lyngørfjorden Eiendom	10 m	4,5 m
119	105	Lyngørfjorden Eiendom	10 m	4,5 m
121	106	Lyngørfjorden Eiendom	10 m	4,5 m
123	107	Lyngørfjorden Eiendom	10 m	4,5 m
125	108	Lyngørfjorden Eiendom	10 m	4,5 m
127	109	Lyngørfjorden Eiendom	10 m	4,5 m
129	110	Lyngørfjorden Eiendom	10 m	4,5 m
131	111	Lyngørfjorden Eiendom	10 m	4,5 m
133	112	Lyngørfjorden Eiendom	10 m	4,5 m
135	113	Lyngørfjorden Eiendom	10 m	4 m
137	114	Lyngørfjorden Eiendom	10 m	4 m
139	115	Lyngørfjorden Eiendom	10 m	4 m
141	116	Lyngørfjorden Eiendom	10 m	5,9 m

Bryggens totale antall breddemeter med båt plass som brukes til fordeling av felleskostnader er 384,5 meter.

Forretningsfører skal føre protokoll over hvem som til enhver tid er eier av andeler og hvilke rettigheter, forpliktelser eller heftelser som for øvrig er knyttet til andelen. Protokollen skal føres på betryggende måte og kan føres elektronisk.

Styret skal utstede skriftlige andelsbevis.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier kan fritt overdra sin andel sammen med bryggeplassen.

Bekreftelse på at andelen er overdratt skal påføres andelsbeviset og deretter meldes skriftlig til sameiestyret eller forretningsføreren som skal registrere dette i sameiets eierprotokoll. Skriftlig bekreftelse på registreringen skal påføres andelsbeviset som straks sendes til ny eier. Ny eier får ikke rett til å disponere båt plass før slik bekreftelse er mottatt. Styret melder overdragelsen til Enhetsregisteret.

Den enkelte sameier kan fritt bortleie sin bryggeplass. Slik bortleie skal meldes til styret med angivelse av leieperiode. Leietaker må følge de regler som gjelder for sameierne, og sameier er i et slikt tilfelle fullt ut ansvarlig for leietakers bruk av anlegget.

Pantsettelse av eierandel kan finne sted i den grad gjeldende lovgivning gir anledning til det. Slik pantsettelse skal ha styrets godkjenning og noteres i selskapets eierprotokoll på den måte som er nevnt ovenfor.

Retten til å eie eierandel kan tinglyses på fast eiendom som en sameier eier. Ved slik tinglysing skal styret samtykke og tinglysingen skal føres inn i selskapets eierprotokoll.

§ 4

Forholdet mellom sameierne – faktisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til å bruke den bryggeplass som er knyttet til hans eierandel og har dessuten rett til å benytte bryggens fellesareal i tråd med sameiets

formål og det som er i samsvar med tiden og forholdene. Hertil har sameierne rett til atkomst og parkering på hovedbølet, slik sameiets avtaler med grunneieren forutsetter.

Bryggeplassen og bryggen må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere eller brukere. Det må ikke foretas noen form for inngrep i bygningens konstruksjon eller i felles tekniske installasjoner. Bryggeplassens bredde eller lengde kan ikke endres. I Båtplassen kan det maks lengde på båt være 1 meter utenfor uterigger. Mellom bår og uterigger skal det minimum være 30 cm klaring.

Styret avgjør hvordan bryggen og fellesarealene skal brukes og skal utarbeide skriftlige retningslinjer for bruken. Styrets avgjørelse kan av minimum 10 sameiere kreves overprøvet av sameiermøtet..

§ 5

Felleskostnader – vedlikeholdskostnader

Felleskostnader er alle kostnader knyttet til drift av bryggeanlegget og vedlikehold av dette. Renter og avdrag på lån er del av felleskostnadene.

Felleskostnadene fordeles mellom sameierne i forhold til bryggeplassenes bredde slik den fremkommer ovenfor.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Felleskostnadene inkl. vedlikeholdskostnaden utfaktureres medlemmene en gang pr. år ved årets begynnelse, og skal være innbetalt senest 1. mars. De reelle kostnader pr. år avregnes det enkelt medlem ved årets avslutning basert på årets regnskap.

§ 6

Vedlikehold

Sameiet har ansvar for vedlikeholdet av bryggeanlegget og har i den anledning inngått avtale om vedlikehold med Lyngørfjorden Eiendom AS.

Vedlikeholdsfond

Det skal opprettes et fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller fornyelse av bryggeanlegget med en likvid kapital på 100 000 kr til dekning av løpende utgifter.. Det beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den årlige betaling til dekning av fellesutgiftene/vedlikeholdsutgiftene.

§ 7

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og velges for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av anlegget, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om sameie ansvar for å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for at det blir ført en protokoll over eierandeler og er ansvarlig for at denne til enhver tid er overensstemmende med det som er meldt Enhetsregisteret.

Avgjørelser som kan fattes med av vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret har ansvar for sameiets regnskap, slik at disse er ført i henhold til gjeldende lover og forskrifter eller slik god regnskapsskikk tilsier. Styret skal ved årets avslutning sørge for at regnskap og styreberetning fremlegges for medlemmene.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret avgjør hvordan bryggen og fellesarealene skal brukes og skal utarbeide skriftlige retningslinjer for bruken. Styrets avgjørelse kan av en sameier kreves overprøvet av sameiermøtet.

§ 9

Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll for hvert møte. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

§ 10

Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av eierskapet krever det, og det samtidig oppgis hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver sameier har en stemme.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor, forretningsfører og styremedlemmer har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameier har rett til å møte ved fullmektig. Denne skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokoll skal tilstilles samtlige sameiere. For øvrig skal sameiets protokoll holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11

Innkalling til sameiermøtet

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 14 dager, høyst 30 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, dersom det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 5 virkedager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag som etter sameieloven eller etter vedtektene krever minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Senest 14 dager før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkalle til sameiermøte.

§ 12

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker nevnt i innkallingen

§ 13

Møteledelse og flertallskrav

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Følgende vedtak krever minst 2/3 av de avgitte stemmene i sameiermøtet:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bryggeanlegget som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
 - Omgjøring av fellesarealer til nye båt plasser eller utvidelse/reduksjon av eksisterende båt plasser.
 - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder andel i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
 - Andre rettslige disposisjoner over bryggeanlegget som går utover vanlig forvaltning.
 - Samtykke til endring av formål for bruken, og til reorganisering som medfører øking av det samlede stemmetall.
 - Innløsning av fellesgjeld før forfall
- Låneopptak til investeringer o.l. som ikke er knyttet til daglig drift.



- Tiltak som har sammenheng med andelshavernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av anlegget, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre ordensregler med alminnelig flertall. Sameierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt.

§ 14

Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15

Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder ikke dekker sin andel av vedlikeholdskostnadene, kan styret pålegge vedkommende å selge sin andel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve andelen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist fra pålegget er mottatt.

§ 17

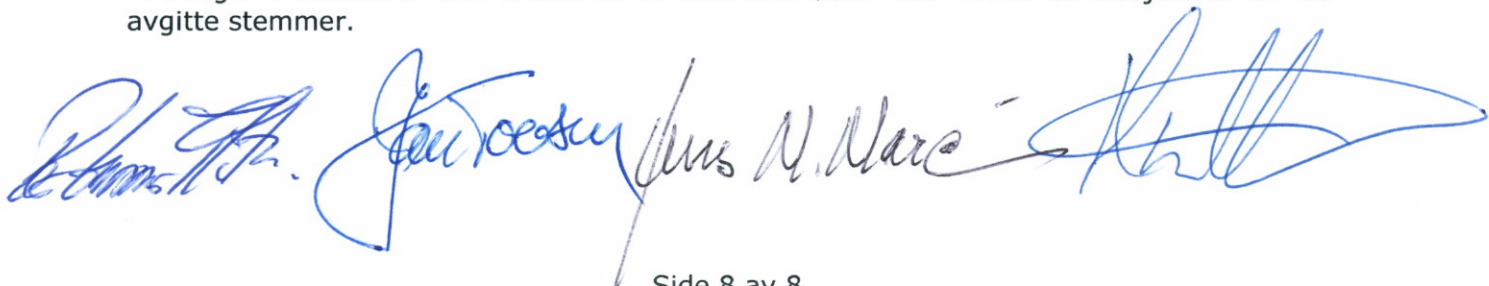
Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse fra bryggeplassen etter tvangssalglovens kapittel 13, jf. sameieloven §§ 3 og 11.

§ 18

Endring i vedtektene

Endringer i vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.



Side 8 av 8