

VEDTEKTER/SAMEIEAVTALE FOR SAMEIE

Buholmen – småbåt- og flytebryggeanlegg

1. Sameiegjenstand

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for eierne av gnr. 157, bnr. 114 som er en parsell fradelt fra gnr. 157, bnr. 60 ("**Eiendommen**") i forbindelse med til etablering av et nytt flytebryggeanlegg ("**Småbåtanlegget**").

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen og Småbåtanlegget er 1/6, ("**Sameiebrøken**").

2. Eiendommen

Eiendommen er tilbehør til, og eies i realsameie av, hoved eiendommene A4-A8 og gnr. 157, bnr. 60. **se pkt 3.**

3. Bruk av Småbåtanlegget

Hver sameier skal ha rett til bruk av Småbåtanlegget, og gis en eksklusiv bruksrett til en enkelt båt plass **vist på vedlegg 4. Båtplassene er tinglyst på de respektive eiendommene nevnt under. Båtplassene fordeles** mellom sameierne og utøves som fastsatt i det følgende.:

Gnr. 157, bnr. 60 – Plass nr. 1

hyttetomt A4 – Plass nr. 2 -157/116

hyttetomt A5 – Plass nr. 3 – 157/115

hyttetomt A6 – Plass nr. 4 -157/119

hyttetomt A7 – Plass nr. 5 -157/118

hyttetomt A8 – Plass nr. 6 - 157/117

4. Vedlikehold mv.

Vedlikehold av Småbåtanlegget besørgeres og bekostes av Sameiet. Dette omfatter vedlikehold av landganger/flytebrygger, utriggere, felles tauverk og ankringspunkt mv.

Renhold og opprydding mv. etter egen bruk besørgeres av den enkelte sameier for egen regning.

Styret skal utarbeidet en vedlikeholdsplan for anlegget for hver sesong.

5. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier kan kun overdra og pantsette sin sameiedel sammen med sin eiendom. Utleie av båt plass tillates bare etter godkjenning fra årsmøte og på de vilkår som er fastsatt av styret.

6. Forsikring

Sameiet plikter å forsikre småbåtanlegget.

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med Småbåtanlegget som ikke knytter seg til den enkelte sameiers bruk, skal fordeles mellom sameierne etter Sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte båt plass eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale et årlig akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan benyttes til avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Småbåtanlegget, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

8. Sameiets rettigheter

Gnr. 157, bnr. 60 har veirett på Buholmen jf. Jordskiftesak, tinglyst 30.12.1974. dbnr: 8429.

Veiretten er utledet fra det opprinnelige hovedbruket, gnr. 157, bnr. 5.

Sameiet/parsell 1 (gnr. 157, bnr. 114) får i hht ovennevnte tildelt en bruksrett til veien som går fra fylkesveien og frem til flytebryggen.

Bruksretten er begrenset til kjøring fra fylkesveien og frem til parkeringsplass markert som P1 på vedlagte kart, jfr. vedlegg 3.

Sameiet/parsell 1 kan ikke parkere, men har rett til å foreta på- og avstigning på P1 jf.

vedlegg 3.

Fra parkeringsplassen P1 har sameiet/parsell 1 vanlig gangrett videre frem til flytebryggeparsellen.

Gjenværende del av gnr. 157, bnr. 60 skal oppebære full bruksrett på veien i hht til den opprinnelige veiretten. Dette innebærer full kjørerett fra fylkesveien og frem til egen eiendom.

Parkering skal skje på egen grunn.

Gjenværende del av gnr. 157, bnr. 60 har også rett til parkering på P1.

Brukere av veien har felles vedlikeholdsplikt jfr. Lov om vegar (veglova) § 54.

9. Sameiernes ansvar utad

Sameiet plikter å svare sin forholdsmessige andel av felleskostnader for infrastruktur på Buholmen halvøyen. Sameiet plikter å delta i felles vedlikehold av vei fra fylkesveien og frem til Småbåtanlegget.

Gnr. 157, bnr. 60 har en selvstendig vedlikeholdsplikt for veien ut fra sin bruk av veien frem til bolig, og skal derfor ikke i tillegg delta i sameiets bidrag til vedlikehold.

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

Sameiet plikter å hensynta og akseptere eiendommene gnr. 157, bnr. 60 og gnr. 157, bnr. 81 sin felles vannledning vil ligge i sjøen under flytebryggen.

10. Den enkelte sameiers plikter

Sameierne forplikter seg til å arbeide for et godt maritimt miljø og å være en trivselsfaktor for naboene.

Hver sameier plikter å se til at sin båt er forsvarlig fortøyd, og at fendere benyttes når dette er nødvendig.

Sameierne må ikke bruke småbåtanlegget på en slik måte at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller sjenanse for andre sameiere, eller omgivelsene på Buholmen. Her under, er det for eksempel ikke tillatt å bruke strandsonen slik at det begrenser eller blokkerer bruken for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å lagre båter og utstyr på land.

Den enkelte sameier er ansvarlig for skader den enkelte påfører Eiendommen, Småbåtanlegget og dets installasjoner.

11. Sameiermøtet

11.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

11.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Flertallet regnes etter Sameiebrøken. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Endring av Småbåtanlegget som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over Småbåtanlegget som går ut over vanlig forvaltning,
3. Endring av vedtektene (når ikke vedtektene stiller strengere krav)

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

11.3 Møte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Ordinært sameiermøte skal avholdes innen utgangen av april hvert år. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.4 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 14 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel. Fristen skal likevel være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

11.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- b) velge styremedlemmer.

Regnskap o skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) og b), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

11.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

12. Styret

12.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og 1 vara.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Sameie forpliktes ved underskrift av leder alene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

12.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er kun vedtaksført når tre av styremedlemmene er til stede.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Småbåtanlegget og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

13. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om utløsning etter vedtektenes pkt. 17.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrede personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Med tilslutning fra alle sameierne kan det fastsettes i vedtektene at sameierne forpliktes ved underskrift av ett eller flere styremedlemmer i fellesskap.

15. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

17. Panterett for sameiernes forpliktelser

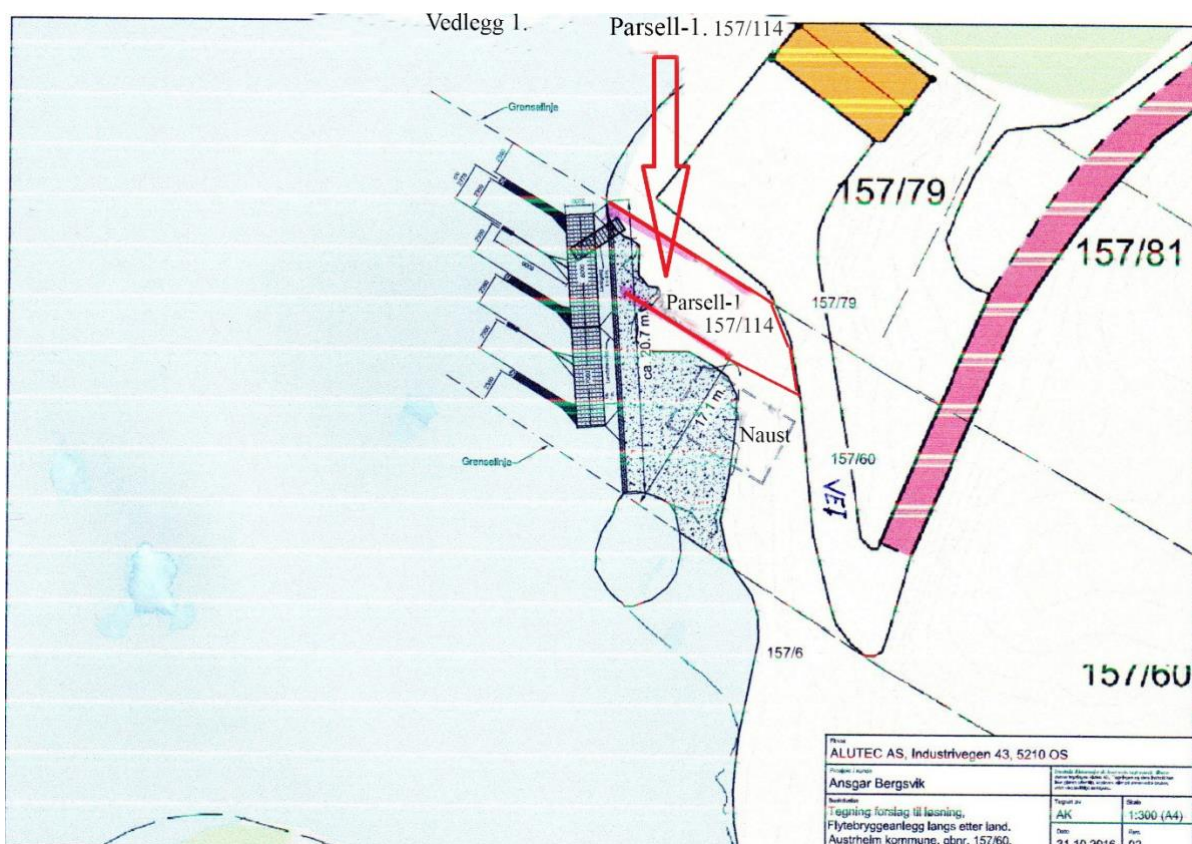
De øvrige sameierne har panterett i den enkelte sameiers ideelle andel av Småbåtanlegget for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

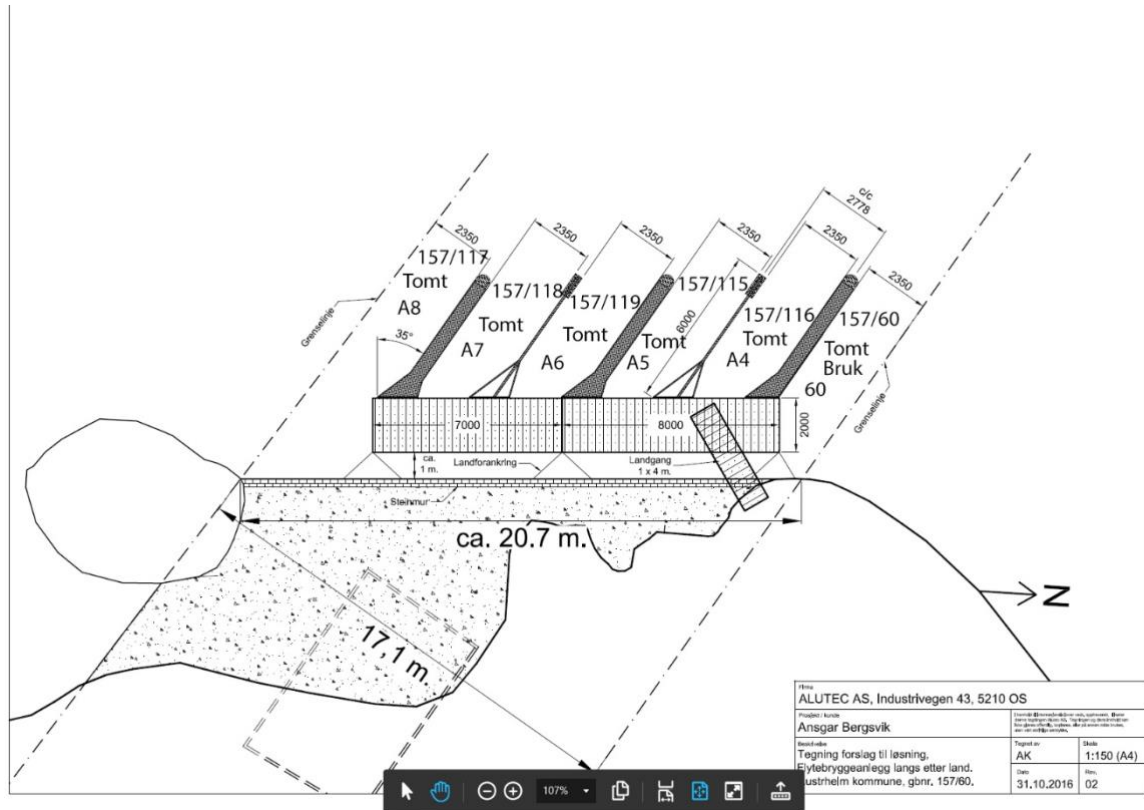
18. Mislighold - Utløsning

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan retten ved dom gi medeierne rett til å utløse andelen hans, som fastsatt i sameieloven § 13.

19. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.





Bergsvik i Austrheim den _____