

VEDTEKTER FOR SAMEIET ØRNERIKET MARINA

§1

Sameiets navn er Ørneriket Marina og har som formål å drive flytebryggeanlegg beliggende ved Haugen gård i Smøla kommune, gårdsnummer 63, bruksnummer 21.

§2

Dersom ikke annet er fastsatt i disse vedtektene, gjelder lov om sameie

§3

Bryggeanlegget har landfeste på gnr 63 bnr 21 i Smøla kommune.

For øvrig har sameiet rett til å disponere sjøområdet utenfor eiendommen navngitt som småbåthavn i reguleringsplanen for området. Sameiet har tinglyst veirett til området i henhold til heftelse i grunnboken for gårdsnummer 63 bruksnummer 1, 2018/1501552-2/200 datert 5/11-2018.

§4

Sameiet består av 28 eierandeler. Til hver eierandel er det knyttet rett til å ha en bestemt båtplass i bryggeanlegget. Hver båtplass har en bredde på ca. 3-4 meter. Bredden kan reguleres etter avtale mellom plasseierne og styret. Båtplassene nummereres fra 1 til 28.

Båtplass 1, 2, 3 og 4 er disponeres vederlagsfritt av Haugen gård og skal ikke belastes med årlige felleskostnader. Båtplass 1, 2, 3 og 4 som disponeres av Haugen gård inngår ikke i antall breddemeter som legges til grunn i fordeling av felleskostnader. Båtplass 1 og 2 regnes som gjesteplasser og kan disponeres av sameiet etter avtale med Haugen gård.

§5

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

Bryggens totale antall breddemeter med Båtplass som brukes til fordeling av felleskostnader er 46 meter.

Styret 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.

§6

Den enkelte sameier kan fritt overdra sin andel, men kun sammen med Båtplassen.

Bekreftelse på at andel er overdratt skal påføres andelsbeviset. Andelsbeviset skal umiddelbart sendes til styret som bekrefter overdragelsen og sender beviset til ny eier. Overdragelse meldes til enhetsregisteret av styret. Kostnader i forbindelse med overdragelser og adresseendringer belastes ny andelseier.

§7

Den enkelte sameier kan fritt fremleie sin Båtplass til tredjeperson. Sameier er ansvarlig for at de regler som gjelder for sameiet blir fulgt, og sameieren er fullt ut ansvarlig for egen eller de han gir tilgang til bryggeanleggets bruk av anlegget.

§8

Eierandelen kan ikke pantsettes eller tinglyses.

§9

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

§10

Sameierne har rett til adkomst og parkering på Haugen gård, slik sameiets avtaler med grunneieren forutsetter.

§11

Brygge eller Båtplass må ikke brukes slik at det 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. Båt kan ikke stikke lenger ut en 1 meter utenfor uttrigger. Mellom båt og uttrigger skal det minimum være 15cm klaring på begge sider. Det er anledning til å endre uttriggerens lengde inntil 8 meter når 2 samhørende båtplasseiere er enige om det. Styret skal godkjenne endringen og uttriggeren før endringen foretas.

§12

Styret avgjør hvordan bryggen og fellesarealene kan brukes og skal utarbeide skriftlige retningslinjer for bruken. Styrets avgjørelse kan av minimum 5 sameiere kreves overprøvet av Sameiermøtet.

§13

Alle rettigheter, heftelser, forpliktelser samt kostnader knyttet til drift og vedlikehold av anlegget fordeles mellom sameierne i forhold til breddemeter.

§14

Stipulerte felleskostnader basert på styrets vurdering utfaktureres en gang pr år. Felleskostnadene skal minimum dekke driftskostnader til vann, strøm, administrasjon og regnskapsføring samt nødvendig vedlikehold.

§15

Sameiet har ansvar for vedlikeholdet av bryggeanlegget.

§16

Sameiet skal ha et styre bestående av leder og tre medlemmer. Styremedlemmene velges av Sameiermøtet med alminnelig flertall og velges for to år av gangen. Styrets leder velges særskilt. Det skal også velges et varamedlem. Kun fysiske personer kan velges.

§17

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av anlegget og ellers sørge for forvaltning av sameiets anleggenger.

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.

Styret har ansvar for sameiets regnskap, slik at dette er ført i henhold de regler som gjelder. Styret skal ved årets avslutning sørge for at regnskap og styreberetning fremlegges for medlemmene.

I felles anleggenger og ved salg, pantsettelser eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

§18

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 minst halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har lederens dobbeltstemme.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er styreleder ikke tilstede skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll for hvert møte. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene ved møtets avslutning.

§19

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Sameiermøtet. Ordinært Sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært Sameiermøte skal holdes når styret eller minst 5 sameiere krever det.

Hver sameier har en stemme for hver båtplass som besittes.

Alle sameiere har rett til å delta på Sameiermøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styret og eventuell forretningsfører har rett til å være til stede og rett til å uttale seg.

Sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektig skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt.

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

Det skal føres protokoll over de saker som behandles og av alle vedtak som treffes av Sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende sameiere valgt av Sameiermøtet. Protokollen gjøres tilgjengelig for alle sameiere.

§20

Innkalling til Sameiermøte skal skje med minst 14 dagers varsel, innkallingen skal skje ved kunngjøring på sameiets nettside og på e-post til sameierne. Ekstraordinært Sameiermøte kan, dersom det er nødvendig innkalles med kortere frist, som allikevel skal være minst 5 virkedager.

Saker som skal behandles av Sameiermøte skal være fremlagt i innkallingen. Ved ordinært Sameiermøte skal årsregnskap med tilhørende beretninger være inkludert i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

§21

Bli Sameiermøte 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, innkaller til Sameiermøte.

§22

På det ordinære Sameiermøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt valg av forretningsfører
- Andre saker nevnt i innkallingen

§23

Sameiermøte skal ledes av styreleder med mindre Sameiermøtet velger en annen møteleder.

§24

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

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

- Endring av vedtekter.
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bryggeanlegget som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye båtplasser eller utvidelse/reduksjon av eksisterende båtplasser.
- 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 ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruken, og til reorganisering som medfører økning av det samlede stemmetall.
- Innløsning av fellesgjeld før forfall
- Låneopptak 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 10% 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 28 sameiere.

§25

Sameiermøtet kan velge en revisor, som tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§26

Sameiermøtet kan 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.

§27

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder de økonomiske, 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. Det samme gjelder dersom sameierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere.