

**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET
SKÅLVÆR BRYGGE**

(Org. nr. 912 868 494)

Vedtatt på stiftelsesmøte, den **** 2013.

1. FORMÅL.

Sameiet har som formål å;

- eie og ivareta et sjøhus med tilhørende fast kai på Skålvær,
- føre tilsyn med offentlig flytebryggeanlegg i tilknytning til anlegget nevnt ovenfor, og utføre vedlikehold av anlegget. Det samme gjelder for adkomstvei til anlegget.

Sameiet skal være registrert i Brønnøysundregistrene.

2. HENVISNING.

For områder som ikke er nevnt spesielt i denne vedtekt henvises til **Sameieloven (SI)**.

3. EIERE.

- 3.1 Sameiet kan bestå av opptil 4 eiere, som alle skal ha eiendom/fritidshus på Skålvær. Ved etablering av sameiet skal det bestå eiere uten egen sjøtomt/strandlinje eller som har strandlinje som er uegnet for plassering av flytebrygge.
- 3.2 Eierandelene er like store, noe som skal legges til grunn ved utnyttelse, drift, vedlikehold, forpliktelser og andre forhold. Innredning og andre tilpassninger i den enkelte eiers bod skjer for egen kostnad.
- 3.3 Sameiet eller eiere kan ikke pantsette noen del av anlegget.
- 3.4 Hver eier har en stemme.

4. ÅRSMØTE.

- 4.1 Årsmøtet er sameiets øverste organ, holdes i løpet av årets tre første måneder og skal behandle følgende saker.
 - a) Regnskap, revisors beretning og lederens rapport for siste driftsår.
 - b) Valg av leder, kasserer og revisor. Revisor ikke skal ha eierinteresser i anlegget.
 - c) Eiernes forslag til arbeidsplan, framdriftsplan og budsjett.
 - d) Andre saker som er av stor betydning for sameiets virksomhet.
 - e) Eventuelle forslag til endring i vedtekter – krever 2/3 flertall for endring. Det kan ikke gjøres vedtak i saker som ikke er presentert i innkallelsen.
- 4.2 Med unntak av første valg skal styremedlemmene velges etter følgende syklus:
 - ulike årstall velges – leder og revisor.
 - like årstall velges – kasserer.Eierne foreslår kandidater til de forskjellige vervene.
- 4.3 Ekstraordinært årsmøte kan holdes når mer enn to av eierne krever det.
- 4.4 Årsmøtet innkalles av lederen, som også leder møtet og fører protokoll. Alle eiere som møter skriver under på protokollen. Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig minst 10 dager før møtet.
- 4.5 Med unntak av oppløsning av sameiet og endring av vedtekter avgjøres alle saker ved simpelt flertall. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- 4.6 Eier som er forhindret fra å møte kan gi skriftlig fullmakt til annen person som representerer ham på årsmøtet.

5. EIERMØTE OG LEDELSE

5.1 Eiermøtets oppgave er:

- a) Å etterkomme årsmøtets vedtak så langt det er praktisk mulig.
- b) Å holde seg orientert om saker som kan angå eiernes interesser, direkte eller indirekte, og om nødvendig engasjere seg for å fremme sine interesser.
- c) Om nødvendig opprette arbeidsgruppe som skal ta seg av konkrete oppgaver, og angi arbeidsgruppens rammebetingelser. Når eiermøtet finner det hensiktsmessig kan arbeidsgruppen suppleres med personer utenfor sameiet.
- d) Å utarbeide forslag til arbeidsplan og tilhørende kostnadsoverslag.
- e) Å sørge for at sameiets regnskap blir ført oversiktlig og at sameiets økonomi er tilstrekkelig til å dekke de kostnader som forventes å påløpe.
- f) Å utarbeide årsmelding til årsmøtet.
- g) Å føre protokoll fra samtlige formelle møter, og sørge for at det utarbeides rutiner for saksbehandling, arkivering o.l. og påse at disse rutiner blir fulgt.

5.2 Eiermøtet er beslutningsdyktig når minst halvparten av eierne er til stede. Ved stemmelikhet utsettes saken, til neste møte, hvor saken kan avgjøres som angitt i pkt. 4.5.

5.3 Innkalling til eiermøte skal skriftlig minst 5 dager før møtet. Eierne har møteplikt. I saker som angår avtalen med kommunen, har kommunens representant adgang og talerett på møtet.

5.4 Lederen skal sørge for at sameiets arbeid blir organisert og utført på en samvittighetsfull og effektiv måte.

5.5 Når det foreligger vedtak i en sak har lederen og en annen eier i fellesskap foreningens signaturrett.

6. GODTGJØRELSE.

6.1 Eierne bestemmer om det skal innkreves kontingent fra eierne og evt. hvordan denne skal kunne anvendes.

6.2 Ingen av eierne skal ha godtgjørelse for sitt arbeid som tillitsvalgt, men skal kunne kreve dekket sine kostnader med vervet. Slike kostnader skal forhåndsgodkjennes av øvrige eiere.

6.3 Eier som ikke kan delta i sameiets interne forpliktelser og/eller overfor tredje part skal kunne avkreves en rimelig godtgjørelse som tilfaller de som må ivareta disse forpliktelsene.

7. RAPPORTERING

7.1 Regnskap, revisors beretning, sameiets årsmelding, arbeidsplan og evt. forslag til endringer i vedtekter oversendes kommunen til orientering. Forhold som kan være av betydning for avtaleforholdet til kommunen eller annen avtalemotpart skal framlegges uoppfordret.

7.2 Sameiet skal uoppfordret orientere/informere mulige brukere av kaianlegget (flytebryggen) om forhold som kan være av interesse.

8. BRUK, VEDLIKEHOLD OG ORDEN.

- 8.1 Anlegget skal til enhver tid holdes i god stand, - se SL § 8.
- 8.2 Skade som skyldes uaktsomhet skal repareres for skadevolders regning. Ved større skade skal saken kunne anmeldes.
- 8.3 Eiermøtet utarbeider og følger opp ordensregler for hele anlegget, inkl. flytbrygge og adkomstvei.
- 8.4 Sjøhus og tilhørende kai holdes forsikret, omfang og verdi bestemmes av eierne.

9. UTLEIE

- 9.1 Eier kan leie bort sin andel med tilhørende rettigheter og plikter. Slik utleie skal begrenses seg til ett år om gangen og skal godkjennes av de øvrige eierne. Avslag skal være godt saklig begrunnet. Bortleie fritar ikke eieren for sine plikter i sameiet.

10. SALG

- 10.1 Tidligst fem år etter etablering av sameiet kan eier selge sin andel. Denne bestemmelsen gjelder ikke;
 - hvis eieren selger sin eiendom/fritidshus på Skålvær,
 - ved arveoppgjør etter eieren.
- 10.2 Kjøper skal primært være personer som fyller kraven i pkt. 3.1. Hvis slik kjøper ikke finnes kan andelen selges til – i prioritert rekkefølge:
 - annen person med eiendom på Skålvær,
 - annen deltaker i sameiet,
 - andre.
- 10.3 Ved fastsetting av salgpris skal det tas utgangspunkt i anskaffelseskostnad, inkl. verdi av dugnadsinnsats, kostnadsutvikling, andelens tilstand og forventede kostnader.

11. MISLIGHOLD

- 11.1 Eier som misligholder pliktene sine på en vesentlig måte, skal gis skriftlig pålegg om å rette seg etter sameiets bestemmelser. Ved gjentatt mislighold kan sameiet gi eieren pålegg om å selge sin andel. Pålegg gis av styret.

12. OPPLØSING

- 12.1 Beslutning om oppløsning av sameiet foretas ved at samtlige eiere gis anledning til skriftlig å stemme over forslaget, og at det blir vedtatt av 3/4 av eierne som stemmer.
I tilfelle oppløsning bestemmer eierne hvordan sameiets anlegg og øvrige midler o.l. skal avhendes, og velger to eiere som skal forestå avviklingen av sameiet.
- 12.2 Oppnås det ikke enighet mellom eierne eller med kommunen når det gjelder flytebryggeanlegget skal saken behandles etter SI.