

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET VINDHOLMEN BRYGGE

I Sameiegjensstanden

Sameiet Vindholmen Brygge, heretter benevnt VB, eier flytebrygge beliggende på sameiet Vindolmen, heretter benevnt sameiegjensstanden.

Disse vedtekter gjelder som sameieavtale for VB.

II Andelseiere

VB består av sameiere som eier bryggeplasser i anlegget. Som bekreftelse på eierskapet gjelder kjøpekontrakt. Enhver overdragelse skal omgående meddeles styret som skal føre register over hvem som til enhver tid er sameiere.

Alle bryggeplasser har samme sameiebrøk.

III Vedlikehold og vinterbruk

Vedlikehold besørages og bekostes av sameiet.

Renhold og opprydning mv. etter egen bruk tas hånd om og bekostes av den enkelte sameier for egen regning.

For å redusere slitasje på brygger og forankring, skal båter fra og med 24 fot ha ekstra forankring/moring i perioden 1.oktober – 1. april.

Sameiere som har båt ved bryggene i perioden 1.oktober – 1. april skal føre ekstra tilsyn til båt.

Styret kan med 1 ukes frist be en sameier om å fjerne båter om vinteren dersom styret anser det nødvendig for en forsvarlig drift av bryggene. Dersom slik anmodning ikke etterkommes innen fristen kan styret fjerne båten for sameiers regning.

Skader på brygger som skjer om vinteren som følge av manglende tilsyn besørages utbedret av styret og bekostes av sameier.

IV Fordeling av felleskostnader

Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte sameiers bruk, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk med mindre særlige grunner taler for å fordele etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene, herunder forsikring av bryggeanlegget. Akontobeløpet bør også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på sameiegjenstanden, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond). Avsatte midler skal kun benyttes til fornyelse av anlegg som følge av slitasje og aldring, samt skade på anlegget som ikke dekkes av andre.

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

Strøm til belysning av flytebrygger fordeles som felleskostnad.

Strøm til forbruk fordeles som utgangspunkt som felleskostnad. Dersom en sameier bruker mye strøm, kan styret bestemme at den aktuelle sameier skal betale for sitt faktiske forbruk. Forbruk til lading av el-båt vil kreve installasjon av egen måler og faktureres med tilsvarende løsning som for lading av el-biler.

V Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Det skal være minst 1 sameiermøte hvert år, som skal avholdes senest innen 1. juni.

Flertall regnes etter sameiebrøk. 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 sameiegjenstanden som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over sameiegjenstanden som går ut over vanlig forvaltning

Endring av vedtektene krever $\frac{3}{4}$ flertall.

VI Styre

Sameiermøtet kan opprette et styre til å forestå vanlig forvaltning av sameiegjenstanden, til å ivareta økonomiske og administrative funksjoner, føre regnskap, innkalle til sameiermøter og til å representere sameiet utad. Styret kan bestemme at økonomiske og administrative tjenester skal kjøpes fra utenforstående.

Antall styremedlemmer bestemmes av sameiermøtet.

Sameiermøtet velger styre med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Styrelederen velges særskilt.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av alle styremedlemmer er til stede.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

VII Overdragelse / forkjøpsrett

Bryggeretten kan selges. Bryggeretten kan også deles i flere bryggerettigheter og selges som mindre deler.

Ved salg til andre enn nærstående utløses forkjøpsrett for sameiet eller sameiets medlemmer til markedspris. Hvis flere sameiere ønsker å nytte seg av forkjøpsretten foretas skal fordelingen skje etter ansiennitetsprinsippet og venteliste administreres av VB.

Ved salg av leiligheter i Bryggebyen der båtplassen(e) er en del av salgsobjektet gjelder ikke forkjøpsretten.

Forkjøpsretten faller ikke bort selv om forkjøpsrett ikke er utøvet ved tidligere overdragelser.

Frister og fremgangsmåte ved salg og utøvelse av forkjøpsrett reguleres av lov om løysingsrettar av 09.12.1994, dog skal fristen for å gi melding om at forkjøpsretten benyttes være 3 uker etter at øvrige sameiere har mottatt skriftlig melding om rett til å benytte seg av forkjøpsretten.

VIII Bruk, salgsplikt og utleie

En sameier skal som utgangspunkt bruke båtplassen til egen båt.

Dersom en Sameier ikke har brukt båtplassen til egen båt i 3 år plikter sameieren å selge båtplassen.

En sameier kan leie ut båtplassen til beboere i Bryggebyen i inntil 3 år. Utleie til andre enn beboere i Bryggebyen skal godkjennes skriftlig av styret og styret kan på fritt grunnlag nekte slik utleie. Ved utleie plikter sameier å informere leietaker om sameiets ordensregler og avtaler. Dette gjelder bl.a. forbud mot parkering på Bryggebyens eiendom.

Båtplasser i bryggesameiet skal ikke brukes til kommersiell virksomhet. Sameier er ansvarlig for at leietaker forholder seg til vedtekter og reglement.

XI Båttørrelse

Bryggerettshaveren plikter å fortøye båter slik at de ikke påfører bryggen unødvendig slitasje/skade.

Maksimal størrelser skal være følgende;

- Plasser à cc 2500mm, med jollebom/fortøyningsbom à 5m lengde.
Maksimal størrelse på båt: 18 fot.
- Plasser à cc 3000mm, med gangbarbom og fortøyningsbom à 6m lengde.
Maksimal størrelse på båt: 24 fot
- Plasser à cc 3000mm, med gangbarbom og fortøyningsbom à 7m lengde.
Maksimal størrelse på båt: 30 fot
- Plasser à cc 3500mm, med gangbarbom og fortøyningsbom à 7m lengde.
Maks størrelse på båt: 30 fot.

Større båter fortøyd på brygga skal ha forankring/moring i perioden 1. oktober til 1. april.

X Ro og orden

Sameierne forplikter seg til å holde ro og orden ved bruk av bryggen. Det er ikke adgang til å ha private eiendeler liggende på bryggen annet enn i forbindelse med på- og avlossing.

Skader på bryggen som skyldes en sameier, skal innrapporteres av sameier til styret som besørger utbedring for sameiers regning.

Det er ikke adgang til å benytte bryggen til bobåt eller for båt der det tas opphold over lengre tid. Det er heller ikke adgang til å ha båt som kan utsette bryggen eller omkringliggende båter for risiko for ekstraordinær skade.

Bryggeretten skal utøves slik at den ikke er til fortrensel for andre sameiere.

XI Mislighold

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

XII Tvangsoppløsning

En sameier kan anmode om, men ikke kreve, sameiet oppløst. Blir hans anmodning om oppløsning ikke etterkommet av de øvrige sameierne, kan han kreve seg utløst. Utløsningssummen fastsettes ved rettslig skjønn hvis ikke partene blir enige.

XIII Annet

Bryggeretten omfatter ikke rett til parkering og renovasjon.

Utsetting og ilandsetting av båter er ikke tillatt.

Medlemmer kan ikke reise økonomisk erstatningskrav mot VB for skader på båt eller utstyr.

Vindholmen Eiendom AS har bygd ut anlegget og står overfor VB fritt i ethvert henseende til bygge ut bryggeanlegget og å tildele nye båtplasser. Nye erververe må i tilfelle gå inn som sameiere og akseptere vedtekter og reglement. Dette avsnitt kan ikke endres av VB.

XIV Forholdet til sameieloven / Tvister

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige 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.

Dersom det oppstår tvist, skal dette forsøkes løst i minnelighet. En tvist som ikke løses i minnelighet skal avgjøres av de alminnelige domstoler.

Det vedtas at Aust-Agder tingrett er verneting for tvister.

Arendal, den 06.04.2021