

SAMEIET KLEKKERVIKA BRYGGE

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Lørdag 27. april 2013, kl 13.00

(Registrering fra kl. 12.30)

Resort Lyngørporten, Gjeving

1. DAGSORDEN

- Godkjenning av innkallelse og dagsorden
- Valg av møteleder
- Valg av referent
- Valg av to sameiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

2. ÅRSBERETNING FRA STYRET

3. ÅRSREGNSKAP

4. VALG

- Valg av styre
 - ◆ Følgende av styrets medlemmer er ikke på valg:
 - ◇ Knut Aspenberg, styremedlem er valgt fram til årsmøtet 2014
 - ◇ Tor Morten Halvorsen, styremedlem er valgt fram til årsmøtet 2014
 - ◇ Vegard Sørensen, varamedlem er valgt fram til årsmøtet 2014
 - ◆ Følgende plasser i styret er på valg:
 - ◇ Rolf Lund, leder er valgt fram til årsmøtet 2013 (ikke gjenvalg)
 - ◇ Terje Pedersen er valgt fram til årsmøtet 2013
- Valg av styrets leder (blant de fire medlemmene)
- Valg av revisor

5. INNKOMNE SAKER:

- Styret fremlegger sak om forslag til endring av vedtekter (se fullstendig tekst under). Det foreslåtte vedtektsdokumentet legges i sin helhet frem for årsmøtet til votering i den form det har blitt utsendt med i innkallingen.
- Søknad om dispensasjon fra regler om lengde på båt (se fullstendig tekst under) fra Lyngørfjorden Eiendom as v/ Per Gunnar Flåten

Oslo, 11. april 2013

Styret i Sameiet Klekkervika brygge
v/Rolf Lund, styrets leder

VEDTEKTER FOR SAMEIET Klekkervika Brygge
FORSLAG til vedtak i sameiermøte 27. 04. 2013

§1

Sameiets navn er Klekkervika Brygge og har som formål å drive bryggeanlegg beliggende på Gjeving i Tvedestrand kommune.

§2

Dersom ikke annet er fastsatt i disse vedtektene, gjelder Lov om Sameige

§3

Bryggeanlegget har landfeste på gnr 84 bnr 363 i Tvedestrand Kommune.

Sameiet har rett til å disponere sjøområdet utenfor eiendommen samt rett til atkomst, parkering mv. i henhold til tinglyst erklæring av 23.11.2009.

§4

Sameiet består av 115 andeler. Til hver andel er det knyttet rett til å ha en bestemt båtplass i bryggeanlegget. Båtplassene kan ha forskjellig bredde.

Båtplass nr 1 disponeres vederlagsfritt av Tvedestrand Kommune og skal ikke belastes med årlige felleskostnader. Den båtplass som disponeres av Tvedestrand kommune inngår ikke i antall breddemeter som legges til grunn i fordeling av felleskostnader.

§5

Hver eierandel skal lyde på navn. Til hver eierandel er det knyttet en rett til å benytte en bestemt båtplass. Bryggens totale antall breddemeter med båtplass som brukes til fordeling av felleskostnader er 385,3m.

Styret eller den styret bemyndiger, 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. Styret er ansvarlig for at denne til enhver tid er overensstemmende med det som er meldt enhetsregisteret.

§6

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

Bekreftelse på at andeler er overdratt skal påføres andelsbeviset. Andelsbeviset skal umiddelbart sendes til styret som bekrefter overdragelsen og sender beviset til ny eier. Styret, eller den styret bemyndiger, melder overdragelser til enhetsregisteret. Kostnader i forbindelse med overdragelser og adresseendringer og annet som gjelder en enkelt andelseier belastes den enkelte andelseier.

§7

Den enkelte sameier kan fritt fremleie sin båtplass. Sameieren er fullt ut ansvarlig for egen eller de han gir tilgang til bruk av bryggeanlegget.

§8

Eierandelen kan 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 hovedbølet, 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. Båtplassens bredde eller lengde kan ikke endres. Båt kan ikke stikke lenger ut enn 1 meter utenfor utrigger. Det ordinære sameiermøtet kan gi lengdedispensasjoner spesifikt pr plass for ett år av gangen forutsatt at sameier har søkt om dette i tide til at søknaden er med på innkallingen.

§12

Styret avgjør hvordan bryggen og fellesarealene kan brukes og skal utarbeide skriftlige retningslinjer for bruken.

§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. Den budsjetterte likviditeten skal ikke være mindre enn kr. 100.000,-

§15

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. Styreleder velges blant de 4 styremedlemmene av sameiermøtet. Det skal også velges et varamedlem. Kun fysiske personer kan velges.

§16

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

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 anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

§17

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 tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

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

§18

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret eller minst 10 sameiere krever det.

Hver sameier har en stemme. Videre kan ingen sameier avgi stemme for mer enn 10 %, inklusiv andeler vedkommende har fullmakt til å stemme for, av de andeler som er representert på sameiermøtet.

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

§19

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

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 14 dagers varsel, innkallingen kan skje ved kunngjøring på sameiets nettside eller mail.

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med samme frist. Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med ordinært brev i tillegg til kunngjøring på nettside.

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

§20

Blir sameiermøtet som skal holdes etter loven, etter 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.

§21

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Valg av styreleder
- Andre saker nevnt i innkallingen

§22

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

§23

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.
- Dispensasjoner om lengde som nevnt i §11
- 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 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.

§24

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

§25

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 sjanse for eiendommens øvrige brukere.

Søknad om dispensasjon på lengde.

Med referanse til Utbyggingsavtale med Tvedestrand Kommune av 29 oktober 2009 punkt 5 vedr offentlige gjesteplasser for større båter søkes det fra Lyngørfjorden Eiendom AS om dispensasjon for lengde begrensningen på plassene 121, 123, 125, 127, 129, 131 med inntil 2 meter, slik at maksimal lengde på båter i disse plassene settes til maks 13 meter. Lyngørfjorden Eiendom AS påtar seg det hele og fulle ansvaret for eventuelle skader dette skulle kunne påføre bryggeanlegget.

Sakens bakgrunn

Gjennom arbeidet med etableringen av nytt bryggeanlegg i Klekkervika, nå kjent som sameiet Klekkervika gjennomførte Lyngørfjorden Eiendom AS diverse forhandlinger med Tvedestrand Kommune for å få gjennomslag for sine planer om nytt bryggeanlegg. Resultatet av disse forhandlingene er nedfelt i tinglyst utbygningsavtale som senere i kommunestyret er endret noe på enkelte punkter. Det sentrale i denne saken er at LE har forpliktet seg å holde disponible gjesteplasser i sommer sesongen på totalt 10 plasser. Etter justering for etterspørselen i markedet er 4 av disse plassene er i dag flyttet til mindre plasser på servicebrygge og 6 store plasser er i anlegget til sameiet.

Gjesteplassene er definert til større båter, og derav er vedtektenes begrensning om lengde på maksimalt 1 meter lenger en uteligger et hinder for oppfyllelse av avtalen. Denne lengde begrensningen er tatt inn i vedtektene på et generelt grunnlag for å sørge for at enhver sameier skal ha fri adkomst til egen båt plass. De nevnte plassene det nå søkes om en dispensasjon fra, er plassert med fritt hav vest for plassene (bak båtene) og vil derav ikke hindre eller begrense andre sameieres rett til fri tilkomst. Reguleringsgrensen for båthavnen er heller ikke til hinder for en dispensasjon på inntil 2 meter ekstra. Fra leverandør av bryggeanlegget er det opplyst at det etter bryggens kvalitet og konstruksjon kan være båter opp til 130% av uteliggers lengde uten at dette skal medføre fare for skader eller svekkelser over tid. Lyngørfjorden Eiendom AS påtar seg likevel ovenfor sameiet det fulle økonomiske ansvaret om noe skulle oppstå som følge av dette.