

## VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE FOR BRYGGESAMEIET JARLSØ VEST

Vedtatt av sameiermøtet 21. april 2022

### 1. Bakgrunn og formål. Sameiegjenstand

Sameiets navn er Bryggesameiet Jarlsø Vest, og består av et flytebryggeanlegg omfattende totalt 628,5 løpemeter båtplass liggende til eiendommene gnr. 162, bnr. 11 og 14 i Tønsberg. Sameiet er eier av flytebryggeanlegget og har tinglyst stedsvarig rett til å ha flytebryggeanlegget liggende til gnr. 162, bnr. 11 og 14 i Tønsberg. Flytebryggeanlegget og retten til å ha flyte-bryggeanlegget liggende til gnr. 162, bnr. 11 og 14 omtales heretter som "Sameiegjenstanden".

Sameiets formål er å administrere bruken og forvaltningen av Sameiegjenstanden, og å sikre sameiernes felles interesser.

Den enkelte sameiers ideelle andel i Sameiegjenstanden uttrykkes i en brøk, kalt sameiebrøken.

### 2. Bruk av sameiegjenstanden

Hver sameier skal ha rett til bruk av Sameiegjenstanden. Bruken fordeles slik mellom sameierne og utøves som fastsatt i det følgende:

Til hver andel hører rett til eksklusiv bruk av ½ løpemeter båtplass. Det er utstedt 1257 andeler, og den enkelte sameier kan ha et antall andeler som gir rett til båtplass med bredde 2,5 meter (5 andeler), 3,5 meter (7 andeler), 4,5 meter (9 andeler) eller 6 meter (12 andeler) – alt målt fra senter uttrigger til senter bom.

Det utstedes andelsbevis til den enkelte sameier. Andelsbeviset skal tilkjennegi hvor mange andeler den enkelte sameier har, og skal identifisere den båtplass Andelene gir rett til bruk av. Andelsbeviset skal være signert av sameiets styreleder.

For enkeltrørsbommer (RT-bommen) skal båtlengden ikke overstige bomlengden med mer enn 20%.

For dobbeltrørsbommen (Viking-bommen) skal ikke båtlengden overstige bomlengden med mer enn 2.0 meter. Dersom sameier selv gjør tiltak med ekstra moringer på bommer og båt kan lengden økes med inntil 20%, til 18 meter. Vekt på båter ved Vikingbom skal ikke overstige 30 tonn.

Landstrømtilkobling skal være med kabel og koblinger godkjent for maritimt bruk. Ikke godkjente kabler vil bli frakoblet. Sameiet fraskriver seg ansvar for eventuell skade ved slik avkobling.

Båter og dokkinger for vannscooter skal være forsvarlig fortøyd med strekkavlaster av gummi, eventuelt tau med innebygd avlastning. Båtens bredde med passende fendere skal ikke være større enn båtplassens lysåpning, slik at bommene således unngår å bli presset til siden. Styret har rett til å stenge av sameiers plass dersom dette punkt ikke etterleves etter at sameier er gjort kjent med forholdet.

Gangarealer på flytebryggeanlegget skal tjene til sameiernes felles bruk. Den enkelte sameiers bruk av egen båtplass eller felles gangarealer må ikke være til sjenanse for de øvrige sameiere.

### **3. Vedlikehold, skade, ansvar, m.v.**

Vedlikehold av Sameiegjenstanden besørages og bekostes av sameiet. Dette omfatter også nødvendig utskifting av utslitte eller av andre grunner defekte deler på Sameiegjenstanden, samt rydding og rengjøring.

Det påhviler den enkelte sameier å behandle Sameiegjenstanden med nødvendig aktsomhet, og å holde området omkring sin båtplass ryddig og rent og for øvrig slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige sameieres bruk av Sameiegjenstanden.

Sameiet har ikke ansvar for skade, hærverk eller tyveri som måtte oppstå på båter eller utstyr som befinner seg på sameiets bryggeanlegg.

Sameier gjøres økonomisk ansvarlig for ethvert tap og/eller skade som påføres bryggeanlegget, forårsaket av sameier eller fartøy på båtplassen.

Båteier plikter å ha båt forsikret med ansvarsforsikring som minimum.

### **4. Rettslig rådighet**

Sameieandel kan kun eies av eller leies ut til fysiske eller juridiske personer som har tinglyst hjemmel til fast eiendom (herunder eierseksjon) på Jarlsø. Den enkelte hjemmelshaver til fast eiendom (herunder eierseksjon) på Jarlsø kan ikke eie mer enn maksimalt 19 andeler fordelt på maksimalt 2 båtplasser. Denne bestemmelse er ikke til hinder for at Jarlsø Eiendom AS eier et større antall sameieandeler inntil samtlige sameieandeler er solgt ved første gangs omsetning.

Overlatelse av bruksrett til andre enn egen husstand skal forelegges sameiets styre for godkjenning, som ikke kan nektes uten saklig grunn.

Endringer i denne punkt 4 krever tilslutning fra samtlige sameiere og fra Tønsberg kommune.

### **5. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter**

Kostnader ved Sameiegjenstanden som ikke knytter seg til den enkelte sameiers særskilte bruk, skal fordeles mellom sameierne i henhold til sameiebrøk.

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

Inntekter av Sameiegjenstanden, skal fordeles mellom sameierne på samme måte som felleskostnadene.

### **6. Sameiernes ansvar utad**

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

## 7. Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. 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 15 – femten – sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal kunne meddeles sameierne elektronisk via e-mail, og sameierne må derfor sørge for at styret til enhver tid har riktig e- mailadresse. Sameiere som ikke er elektronisk tilgjengelig, må informere styret om dette, samt oppgi ønsket adresse for skriftlig kommunikasjon.

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.

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 og eventuelt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøtet.

Flertallet regnes etter sameiebrøk. 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

- a) endring av sameiegjenstanden som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) andre rettslige disposisjoner over sameiegjenstanden som går ut over vanlig forvaltning og
- c) endring av vedtektene (med mindre vedtektene stiller strengere flertallskrav).

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

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. 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.

## **8. Styret**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fra 3 til 5 medlemmer. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Det valgte styre velger selv leder. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiegjenstanden og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret skal sørge for at det føres tilstrekkelige regnskaper og at årsregnskap utarbeides i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## **9. Revisjon**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor. Revisor velges i tilfelle av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## **10. 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 bestemmelsen nedenfor.

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

## **11. 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 to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

**12. Panterett for sameiernes forpliktelser**

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

**13. Forkjøpsrett**

Det gjelder ingen forkjøpsrett når andeler skifter eier.

**14. Mislighold - Utløsning**

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

Styret har fullmakt til å engasjere juridisk bistand for igangsetting av utløsningssak.

**15. Oppløsning**

En sameier kan 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.

**16. Sameieloven**

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.