

Kanalhavna Grilstad Marina	Styrende dokument VEDTEKTER			Nr.: 02
	Utgitt av: Styret	Godkjent: Styret	Utgave: 15.05.2025	Side 1 av 5

VEDTEKTER FOR “SAMEIET KANALHAVNA GRILSTAD MARINA”.

1. Sameiets gjenstand

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i Eiendommen gnr. 17, bnr. 930 i Trondheim kommune ("Eiendommen"). Områdets utstrekning fremgår av matrikelbrevet (**vedlegg 1**). Rettigheter til bruk av eiendomsgrunnen reguleres av en tomtefesteavtale med eier av sjøgrunnen (**vedlegg 2**). Sameiet består på stiftelsestidspunktet av 54 ideelle andeler. Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk per eier ("**Sameiebrøken**"). Hver andel gir lik rett/plikt i sameiet med de unntak som følger av vedtektene. Eierskapet (hjemmel) til sameiets ideelle andeler er tinglyst på Eiendommens grunnboksblad.

2. Formål

Sameiets formål er å fremme eiernes interesser ved å etablere, forvalte og vedlikeholde båthavn (marinanlegg) for småbåter på Eiendommen.

3. Bruk av Eiendommen

De som til enhver tid er sameiere har eksklusiv bruksrett til tildelt båtplass. Båtplassene skal til enhver tid være nummerert i tråd med båtplasskartet (**vedlegg 3**). Styret eller forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av båtplassene.

Kun fysiske personer som eier bolig og bor i boligområdet Grilstad Marina kan være sameiere med unntak av Grilstad Marina AS. Fysiske personer kan kun eie en sameieandel.

Båtplasser kan ikke benyttes for «husbåt» for lengre opphold.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen.

Sameierne er forpliktet til å etterleve de til enhver tid gjeldende vedtekter samt respektere og følge rettmessige vedtak som treffes av styret og sameiemøtet. Sameierne er videre forpliktet til å følge de sikkerhets- og ordensforskrifter som gjelder for havnen. Sameierne plikter å ta del i dugnad, vaktordning og lignende etter vedtak fra styret/sameiemøtet. Styret kan fastsette et kronebeløp for manglende deltakelse. Det skal være ro og orden på Eiendommen mellom kl. 23.00 – 08.00 alle dager. Styret kan fastsette ordensreglement for bruk av Eiendommen. Sameierne har ikke rett til bilparkering på Eiendommen.

3.1 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Ved skader som skyldes en seksjonseier, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som helt eller delvis må dekkes av sameiets forsikring, skal skadevoldende seksjonseier betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen, og som er en del av eller følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal, infrastruktur eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til Eiendommen, eller overlatt sin seksjon til.

4. Utleie av båtplass

Sameierne har rett til å leie ut sin båtplass for inntil 1 år. Styret skal informeres skriftlig om utleie før leieperiodens start med kontaklinformasjon til leietaker. Sameier er ansvarlig for å informere leietaker om de regler som til enhver tid gjelder for bruk av Eiendommen og havnen for øvrig.

Kanalhavna Grilstad Marina	Styrende dokument VEDTEKTER			Nr.: 02
	Utgitt av: Styret	Godkjent: Styret	Utgave: 15.05.2025	Side 2 av 5

Dersom en sameier selger sin bolig på Grilstad Marina og ikke får solgt sameieandelen i løpet av rimelig tid, kan styret tillate utleie av båtplassen for 1 år av gangen. Rett til utleie etter denne bestemmelsen forutsetter at sameier har forsøkt å omsette sin sameieandel og at rettidig søknad fremsettes til styret før leieforholdets start. Sameiere som kan vise til særlige behov for utvidet utleieperiode kan få innvilget dette for 1 år av gangen. Søknad om utleie etter denne bestemmelsen fremsettes til styret.

5. Rettslig rådgighet/forkjøpsrett

Den enkelte sameier råder over og kan overdra og pantsette sin ideelle sameieandel.

Sameieandelene er fritt omsettelige til boligeiere innenfor boligområdet Grilstad Marina (reguleringsområdet Grilstadfjæra, jfr. reg.plan r3091a).

Overdragelse av sameieandel forutsetter styrets skriftlige samtykke. Styret skal behandle søknad om overdragelse innen rimelig tid etter at den er mottatt. Styret må vise til saklig grunn for å nekte samtykke til overdragelse. Ved overdragelse av sameieandel gjelder det forkjøpsrett på ellers like vilkår i følgende rekkefølge:

1. Øvrige sameiere i Sameiet Kanalhavna (prioritet etter eieransiennitet).
2. Eiere av bolig innenfor boligområdet Grilstad Marina (prioritet etter eieransiennitet).

Styret eller forretningsfører informerer sameiere i Sameiet Kanalhavna Grilstad Marina via e-post eller på sameiets hjemmeside om pris på båtplass som skal prøves for forkjøpsrett. Selger informerer selv eiere av bolig innenfor boligområdet Grilstad Marina.

Frist for bruk av forkjøpsrett er 15 dager etter kunngjøring på sameiets hjemmeside eller den informasjonskanal som styret eller sameiermøtet fastsetter.

Forkjøpsretten kommer ikke til anvendelse der overdragelse av sameieandel skjer sammen med salg av bolig innenfor Grilstad Marina.

Eier av båtplass i Kanalhavna Marina er selv ansvarlig for å varsle styret snarest mulig etter salg av egen båtplass. Felleskostnader for båtplass blir fakturert siste kjente eier inntil informasjon om ny eier er gitt styret og bekreftet herfra.

6. Vedlikehold mv.

Drift og vedlikehold (herunder stell, renhold mv.) av Eiendommen besørges og bekostes av sameiet. Løpende renhold, stell og opprydding mv. ved bruk av båtplass besørges av den enkelte sameier for egen regning.

7. Fordeling av felles kostnader og inntekter

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte sameiers bruk, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk og bredde båtplass. Fordelingsnøkkelen for sameiet følger av oversikten inntatt som **vedlegg 4**. Nøkkel for fordeling kan bare endres dersom berørte sameiere gir sitt skriftlige samtykke. Der særlige grunner gjør seg gjeldende skal kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte sameier eller etter forbruk. Den enkelte sameier skal betale et a-kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan benyttes til avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Inntekter fra Eiendommen skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken og bredde båtplass.

Kanalhavna Grilstad Marina	Styrende dokument VEDTEKTER			Nr.: 02
	Utgitt av: Styret	Godkjent: Styret	Utgave: 15.05.2025	Side 3 av 5

8. Sameiernes ansvar utad

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

9. Sameiermøtet

9.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Hver sameier er representert med en stemme i sameiermøtet.

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. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Endring av Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning
3. Utløsning av sameier pga. vesentlig mislighold
4. Endring av vedtektene (når ikke vedtektene stiller strengere krav)

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen ut over det som er bestemt i disse vedtekter samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Innføring eller utvidelse av sameiets panterett i den enkeltes andel etter vedtektenes pkt. 14, krever tilslutning fra den enkelte sameier. Endring av vedtektenes pkt. 1 - 3 krever skriftlig samtykke fra Grilstad Marina AS. Samtykkenektelse krever saklig grunn.

9.3 Møte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til møtet dersom det gis tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Sameiermøtet avholdes så snart som mulig etter årsskiftet og senest innen 01.07.

Innkalling sendes sameierne senest 14 dager før møtetidspunkt. Forslag som skal til behandling på årsmøtet sendes styret senest en uke før årsmøtet avholdes.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 25 % av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.4 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 1 uke. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall eller med full tilslutning kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Kanalhavna Grilstad Marina	Styrende dokument VEDTEKTER			Nr.: 02
	Utgitt av: Styret	Godkjent: Styret	Utgave: 15.05.2025	Side 4 av 5

9.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle alle saker som fremgår av innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- a) godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- b) velge styremedlemmer.

Regnskap og evt. revisjonsberetning sendes sameierne sammen med innkallingen til møtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i møtet. Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) og b), kan møtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.

9.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styreleder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å 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.

10. Styret

10.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av minst 3 medlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlemmer. Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styrets medlemmer tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret. Styret har rett til et passende årlig honorar. Sameiermøtet fastsetter størrelsen på honoraret etter innstilling fra styret.

10.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. 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 og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

10.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og avgjør om det skal engasjere revisor.

Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

10.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

Kanalhavna Grilstad Marina	Styrende dokument VEDTEKTER			Nr.: 02
	Utgitt av: Styret	Godkjent: Styret	Utgave: 15.05.2025	Side 5 av 5

11. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i styre- eller sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Et styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12. 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. Sameiet forpliktet ved underskrift av minst to styremedlemmer i fellesskap.

13. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. Panterett for sameiernes forpliktelser

De øvrige sameierne har panterett i den enkelte sameiers ideelle andel av Eiendommen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning ble besluttet gjennomført.

15. Mislighold/utløsning

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan sameiermøtet fatte vedtak om utløsning av hans sameieandel. Følgende forhold vil bl.a. anses som vesentlig mislighold:

1. Sameieren misligholder sin betalingsplikt til sameiet og/eller andre plikter som følger av nærværende vedtekter.
2. Sameieren eller noen han svarer for (eksempelvis leietaker) bryter husordensregler og/eller vedtak i sameiermøtet.

Ved utløsning plikter sameiet innen 30 dager å utbetale sameier et vederlag tilsvarende opprinnelig kjøpesum av sameieandel.

16. Oppløsning

Forslag om oppløsning av sameiet kan behandles av årsmøtet. Årsmøtet er kompetent til å fatte vedtak om oppløsning når minst halvparten av sameierne er representert, enten personlig eller ved skriftlig fullmakt. Beslutning om oppløsning treffes av årsmøtet med $\frac{3}{4}$ flertall. Oppløsning skal skje i regi av et avviklingsstyre som velges særskilt av årsmøtet. Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet etter reglene i sameieloven.

17. 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.