VEDTEKTER

FOR

Sivert Nielsensgt. 31/33

§1. Eiendommen

Eiendommen , gnr. 104, bnr. 1486 i Brønnøy kommune, er delt opp i fire boligseksjoner.

På eiendommen er det fire carporter (med tilhørende bod), som er tilordnet de fire boligseksjonene som tilleggsareal. Dette er avmerket i skjøtet.

Disse vedtekter er utformet på basis av eierseksjonsloven av 23.05.97.

§2. Sameiermøtet

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling finner sted med minst 8 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å møte i sameiemøtet. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret har plikt til å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

I sameiermøtet regnes flertallet etter sameiebrøk, og kun av avgitte stemmer.

Ordinært sameiemøte skal hvert år behandle:

1. Styrets beretning
2. Sameiets regnskap
3. Valg av styre
4. Eventuelt

Sameiets budsjett skal forelegges sameiermøtet til orientering.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall.

§3. Styre

Styret består av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styret velges med alminnelig flertall av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Styret skal fortrinnsvis ha en deltaker fra hver av seksjonene.

Sameiermøtet kan beslutte at det oppnevnes en valgkomité bestående av 2 personer, som skal foreslå styrekandidater for neste styreperiode.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styret tjenestegjør i 2 år.

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av Sameiet i henhold til lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og regnskapet kan bli revidert av den revisor som er oppnevnt av sameiermøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og eventuelt vaktmester. Det skal fastsette instruks, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Dersom styret velger å ha forretningsfører skal han administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i Sameiet.

Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder felles anliggender, i fellesskap forplikte Sameiet ved sine underskrifter.

§4. Fysisk råderett

Seksjonene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Øvrig fellesarealer benyttes av sameierne i fellesskap.

Husordensregler kan fastsettes med alminnelig flertall av sameiermøtet.

§5. Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonene kan herunder leies ut av seksjonseier. Leietakere skal få informasjon om gjeldende husordensregler og forplikte seg til å følge disse.

§6. Ansvar innad og utad

Den enkelte sameier hefter innad i Sameiet for den andel av fellesutgiftene som faller på ham etter reglene i §7.

Den enkelte sameier hefter utad for felles forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk.

§7. Fellesutgifter og inntekter

Fellesutgifter defineres som de utgifter som ikke knytter seg til den enkelte seksjon (bruksenhet).

Fellesutgiftene fordeles slik:

Alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelser av eiendommens fellesarealer, og slike utgifter som er nevnt i 2. avsnitt, fordeles på seksjonene i henhold til sameiebrøken. Som drift anses blant annet, men ikke begrenset til, følgende kostnader: strøm, brensel, skadedyrkontroll, brannalarm, forsikring m.v.

Utgifter som er belastet sameiet pr. enhet eller pr. bruker, herunder, men ikke begrenset til renovasjonsavgift, innbruddsalarm i den enkelte leilighet, TV-kabel m.v. fordeles likt på alle seksjoner, uavhengig av sameiebrøk.

****

Sameiermøtet kan bestemme at det skal opprettes vedlikeholdsfond.

Felles inntekter som ikke skriver seg fra den enkelte bruksenhet, skal tilføres Sameiet, og fordeles etter sameiebrøken.

Forretningsfører skal fordele alle utgifter og inntekter etter bestemmelsene i disse vedtektene, og beslutninger i sameiemøtet.

Den enkelte sameier skal foreta kvartalsvise á konto innbetalinger. Styret fastsetter i samarbeid med forretningsfører de kvartalsvise a konto innbetalinger sameierne skal foreta til Sameiet. Innbetalingene skal dekke alle budsjetterte kostnader i Sameiet.

Sameiets aktiva og passiva, samt betalte renter m.v. fordeles hvert år ligningsmessig i henhold til bestemmelsene i disse vedtekter og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Sameierne plikter å gi forretningsfører de lovpålagte opplysninger som er nødvendig for å oppfylle innberetningsplikten.

§8. Panterett for fellesutgifter

Sameiet har lovbestemt panterett for 1G, jfr. eierseksjonslovens §25.

§9. Vedlikehold

Hver enkelt sameier er ansvarlig for alt vedlikehold av sin bruksenhet (seksjon) inklusive tilleggsdel. Sameiet skal vedlikeholde alle fellesarealer.

Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser.

§10. Mislighold

Ved mislighold skal styret gjennomføre de tiltak som følger nedenfor.

1. **Advarsel.** Hvis en sameier *misligholder* sine forpliktelse skal styret i Sameiet gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

2. **Pålegg om salg.** Hvis sameieren *vesentlig misligholder* etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt.

3. **Tvangssalg.** Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 26.

4. **Fravikelse.** Medfører sameierens oppførsel *fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse* av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må samtidig med begjæringen rette pålegg om salg etter pkt 2.

5. **Fravikelse av leietaker.** Hvis en leietaker misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet kan styret kreve fravikelse etter samme regler. Styret må samtidig gi pålegg om salg etter pkt. 2, til sameieren.

§11. Forholdet til eierseksjonsloven - registrering

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Sameiet og dets vedtekter er registrert i Foretaksregisteret.

§12. Eierskifte

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonene, og sameiere plikter å gi melding til forretningsfører om dette.