

**SAMEIEVEDTEKTER  
FOR  
BOLIGSAMEIET BRINKVEGEN 26 - 44  
EIENDOMMEN GNR 118 BNR 1609 I TROMSØ KOMMUNE**

**§ 1 NAVN/FORMÅL**

Sameiets navn er "Boligsameiet Brinkvegen 26 – 44".

Boligsameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av ovennevnte eiendom i Tromsø kommune, med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2 EIENDOMMEN**

Boligsameiet omfatter eiendommen gnr 118 bnr 1609 i Tromsø kommune.

Boligsameiet består av 22 boligseksjoner i henhold til vedlagte seksjoneringsbegjæring.

Seksjonene består av hoveddel og tilleggsdel, slik disse er angitt på vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

Til hver seksjon hører en ideell andel av eiendomsretten til grunneiendommen gnr 118 bnr 1609 i Tromsø kommune samt til fellesareal i bebyggelsen.

**§ 3 SAMEIEBRØKEN**

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som baserer seg på bruksenhetenes BRA. Tilleggsareal i form av eksterne sportsboder, er ikke medregnet i sameiebrøken. Dette idet det til hver boligseksjon er tillagt 1 ekstern sportsbod slik at dette ikke har noen forholdsmessig effekt.

Sameiebrøken for de ulike seksjonene er på denne bakgrunn fastsatt som følger:

Seksjon nr. 01: boligseksjon	167/2365
Seksjon nr. 02: boligseksjon	167/2365
Seksjon nr. 03: boligseksjon	65/2365
Seksjon nr. 04: boligseksjon	118/2365
Seksjon nr. 05: boligseksjon	126/2365
Seksjon nr. 06: boligseksjon	106/2365
Seksjon nr. 07: boligseksjon	69/2365
Seksjon nr. 08: boligseksjon	56/2365
Seksjon nr. 09: boligseksjon	129/2365
Seksjon nr. 10: boligseksjon	56/2365
Seksjon nr. 11: boligseksjon	74/2365
Seksjon nr. 12: boligseksjon	167/2365
Seksjon nr. 13: boligseksjon	65/2365
Seksjon nr. 14: boligseksjon	118/2365
Seksjon nr. 15: boligseksjon	126/2365
Seksjon nr. 16: boligseksjon	106/2365
Seksjon nr. 17: boligseksjon	167/2365
Seksjon nr. 18: boligseksjon	112/2365
Seksjon nr. 19: boligseksjon	74/2365
Seksjon nr. 20: boligseksjon	56/2365

#### **§ 4 BRUKSENHET/VEDLIKEHOLD**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og råder som eier over seksjonen, dog med de begrensninger som må følge av lov og vedtekter. Enkelte av seksjonene har i tillegg eksklusiv og evigvarende bruksrett til dedikert og nærmere spesifisert fellesareal jfr. § 5 nedenfor.

Bruken av bruksenheten eller fellesareal til eksklusivt bruk jfr. § 5, må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med sitt formål. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering, jfr. eierseksjonslovens § 13.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten og fellesareal til eksklusivt bruk jfr. § 5, forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne. Alt av andre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av evt. eksklusivt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og beskostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnett, sikringskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

Uten skriftlig samtykke fra sameiets styre, må imidlertid eier av bruksenhet ikke foreta noen form for inngrep i felles tekniske installasjoner i bruksenheten. Heller ikke må det bores eller på annen måte foretas gjennomføringer i vegger mellom bruksenhetene og fellesareal (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig samtykke fra sameiestyret. Eier av bruksenhet har ikke rett til å endre utvendige fasader, for eksempel ved utskifting av vindusglass, oppsetting av solavskjerming eller lignende uten skriftlig samtykke fra sameiets styre.

Det samme gjelder ved utskifting av glassfelt og dører mot fellesareal.

Vedlikehold av eiendommen med tomten, bygningen, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr er sameiets ansvar, dog med de begrensninger som følger av § 5 om vedlikehold av fellesareal til eksklusivt bruk for enkelte av seksjonene. Vedlikeholdsplikten omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig stell, tilsyn og vedlikehold blir gjennomført på omfattet areal.

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige eller kvartalsvise betalingen til dekning av felleskostnadene.

#### **§ 5 FELLESAREAL**

Den enkelte sameier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike.

For enkelte deler av fellesarealene skal enkelte seksjoner ha eksklusiv og evigvarende bruksrett; herunder også samsvarende drift- og vedlikeholdsansvar for slike arealer til eksklusiv bruk. Dette som følger:

#### Inngangsparti (øst) på plan 2:

Seksjonene **1, 2, 12, 17, 18** og **22** skal ha eksklusiv og evigvarende bruksrett til respektivt utvendig areal i grunnen som naturlig hører til den enkelte bruksenhet i form av inngangsparti foran inngangsdør og utvendig sportsbod. Den eksklusive bruksretten strekker seg i hele bruksenhetens bredde og i dybde frem til enden av sportsboden mot veien.

#### Oppgang (øst) Brinkvegen 30:

Til oppgang i Brinkvegen 30 skal seksjonene **3, 4, 5 og 6** ha eksklusiv og evigvarende bruksrett til respektivt innvendig fellesareal som naturlig hører til bruksenhetene i form av leilighetsatkomst.

#### Oppgang (øst) Brinkvegen 32:

Til oppgang i Brinkvegen 32 skal seksjonene **7, 8, 9, 10 og 11** ha eksklusiv og evigvarende bruksrett til respektivt innvendig fellesareal som naturlig hører til bruksenhetene i form av leilighetsatkomst.

#### Oppgang (øst) Brinkvegen 36:

Til oppgang i Brinkvegen 36 skal seksjonene **13, 14, 15 og 16** ha eksklusiv og evigvarende bruksrett til respektivt innvendig fellesareal som naturlig hører til bruksenhetene i form av leilighetsatkomst.

Når det gjelder oppgang i Brinkvegen 42, skal denne vedbli å være ordinært fellesareal av hensyn til atkomst sportsboder på plan 1.

#### Plattinger mot vest på plan 1 og plan 2:

Til etablerte plattinger på bakkeplan mot vest på plan 1 og 2, skal seksjonene **1, 2, 3, 5, 7, 9, 12, 13, 15, 17, 18, 19 og 22** ha eksklusiv og evigvarende bruksrett til respektivt utvendig areal i grunnen som naturlig hører til den enkelte bruksenhet i form av etablert platting utenfor bruksenheten. Den eksklusive bruksretten omfatter opprinnelig etablert platting i hele bruksenhetens bredde og følgelig i samme dybde som etablert platting.

Drift- og vedlikehold av arealer som er påheftet eksklusive og evigvarende bruksretter, skal i sin helhet besørges og bekostes av de respektive bruksenheter som er rettighetshaver til de respektive bruksrettigheter. For plattinger på bakkeplan omfatter dette også evt. skillevegger.

## **§ 6 FORDELING AV FELLESUTGIFTER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller til den enkeltes bruksenhets areal til eksklusivt bruk, er felleskostnader og skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Følgende felleskostnader skal likevel fordeles slik:

- Kommunale avgifter og skatter faktureres fortrinnsvis seksjonene direkte fra Tromsø kommune ut i fra kommunens faktiske beregnede avgifter og skatter for disse. Disse postene skal således ikke omfattes av felleskostnadene.
- Kostnader til eksempelvis forretningsførsel, styrehonorarer, revisor, konsulentonorarer, snøbrøyting, kabel-TV, medlemsavgift velforeningen og andre tilsvarende kostnader for sameiet som av rettferdighetshensyn bør deles uavhengig av seksjonenes størrelse, fordeles med lik del på hver seksjon

Dette med mindre annet gyldig vedtas av sameiermøte med tilstrekkelig flertall eller særlige grunner; herunder rettferdighets- eller rimelighetshensyn, taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale et á konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning. Betalingen av á konto beløp til dekning av felleskostnader skal skje forskuddsvis hver måned. Styret kan i stedet bestemme at betalingen skal skje forskuddsvis hvert kvartal, hvert halvår eller hvert år.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av bestemmelsene ovenfor, har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken om ikke annet blir fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameierne det gjelder.

## **§ 7 FELLES ANSVAR OG FORPLIKTELSER**

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

Dersom en sameier etter bestemmelsene i § 7 skal dekke en større eller mindre andel av fellesutgiftene enn det som følger av hans sameiebrøk, hefter sameieren for den andel av de nevnte kostnader som etter fordeling skal falle på ham.

## **§ 8 PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet jfr. eierseksjonsloven § 25. Pantekravet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

## **§ 9 SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameierne har rett til å delta på sameiermøtet med forslags-, tale og stemmerett. Også ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand samt leietaker

har rett til å være til stede og til å uttale seg. Videre har styremedlemmer og forretningsfører rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet klart fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Sameieren har rett til å ta med seg rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Evt. revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligsseksjon har oppmøte- og talerett på sameiermøte.

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 to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

## **§ 10 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET**

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

Innkalling skal skje skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 10, fjerde ledd.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

## **§ 11 SAKER SOM SAMEIERMØTET SKAL OG KAN BEHANDLE**

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om saken er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet:

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, og
- c) velge styre

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest 1 uke før ordinært sameiermøtet sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøtet.

Bortsett fra de tilfellene som nevnt i annet ledd, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 11, tredje ledd. At saken

ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

## **§ 12 MØTELEDELSE - PROTOKOLL**

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 en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## **§ 13 FLERTALLSKRAV OG SÆRLIGE BEGRENSNINGER I SAMEIERMØTETS MYNDIGHET**

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves også minst 2/3 av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellearealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet, som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til resekjoningering som medfører at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtektene kan bare vedtas eller endres på sameiermøtet. Vedtektene som fastsettes i forbindelse med første gangs seksjoningering krever likevel ikke vedtakelse i sameiermøte. Om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav, kan slike vedtak bare treffes med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

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

## **§ 14 SAMEIERMØTETS VEDTAK**

Hver seksjon har en stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

## **§ 15 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Når andre enn fysiske personer velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem 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. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om slik tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

## **§ 16 STYRETS OPPGAVER**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter eller vedtak i sameiermøtet. Styret skal herunder i samsvar med eierseksjonslovens § 31 treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

## **§ 17 STYREMØTE**

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styre velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer en halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøtet.

## **§ 18 FORRETNINGSFØRER**

Med alminnelig flertall av de avgitte stemmer kan sameiermøtet vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styrets ansvar å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Avtale om slikt kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om

forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn 5 år.

En sameier, hans ektefelle eller barn kan ikke engasjere som forretningsfører for sameiet. Det samme gjelder selskap som en sameier har dominerende innflytelse i.

## **§ 19 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 pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes § 25.

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

## **§ 20 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.

## **§ 21 REPRESENTASJON**

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, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

## **§ 22 REGNSKAP**

Sameiet skal føre regnskap.

Styret har ansvaret for tilstrekkelig regnskapsførsel i samsvar med de til enhver tid gjeldende lovgivning. Regnskapet for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

## **§ 23 REVISJON**

Sameiets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor som velges av sameiermøtet som fungerer inntil sameiermøtet velger en ny.

Sameiermøtet kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen.

Revisors godtgjøring fastsettes av sameiermøtet.

## **§ 24 REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET**

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

## **§ 25 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 27.

## **§ 26 REGISTRERING AV EIER/LEIETAKER**

Erverver og leier av seksjonene må meldes til styret for registrering.

## **§ 27 EIERSEKSJONSLOVEN**

Dersom annet ikke er bestemt i disse vedtektene, bruksreglementet eller ordensreglene, gjelder eierseksjonslovens regler.

Tromsø, den 26.08.2011