

**SAMEIEVEDTEKTER  
FOR  
EIERSEKSJONSSAMEIET STRANDVEIEN 134  
EIENDOMMEN GNR 119 BNR 3785 I TROMSØ KOMMUNE**

**§ 1 NAVN**

Sameiets navn er Strandveien 134.

**§ 2 EIENDOMMEN**

Bebyggelsen på eiendommen gnr 119 bnr 3785 er oppdelt i følgende seksjoner:

Seksjon nr. 1: næringsseksjon  
Seksjon nr. 2: næringsseksjon  
Seksjon nr. 3: næringsseksjon  
Seksjon nr. 4: næringsseksjon  
Seksjon nr. 5-13: boligseksjoner

Seksjonene består av hoveddel og fellesarealer. Det vises også til seksjoneringstegninger datert 04.05.2011 og 11.05.2012.

Til hver seksjon hører en ideell andel av eiendomsrett til grunneiendommen gnr 119 bnr 3785 i Tromsø kommune samt fellesareal i bebyggelsen.

**§ 3 SAMEIEBRØKEN**

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som baserer seg på bruksenhetens bruttoareal.

Sameiebrøken for de ulike seksjonene er som følger:

**Seksjonsnummer**

Seksjon nr. 1: næringsseksjon - 677/2772  
Seksjon nr. 2: næringsseksjon - 359/2772  
Seksjon nr. 3: næringsseksjon - 926/2772  
Seksjon nr. 4: næringsseksjon - 171/2772  
Seksjon nr. 5: boligseksjon - 71/2772  
Seksjon nr. 6: boligseksjon - 71/2772  
Seksjon nr. 7: boligseksjon - 71/2772  
Seksjon nr. 8: boligseksjon - 71/2772  
Seksjon nr. 9: boligseksjon - 71/2772  
Seksjon nr.10: boligseksjon - 71/2772  
Seksjon nr.11 boligseksjon - 71/2772  
Seksjon nr.12: boligseksjon - 71/2772  
Seksjon nr.13: boligseksjon - 71/2772

**§ 4 BRUKSENHET**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet.

Bruken av bruksenheten 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 forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Uten skriftlig samtykke fra sameiets styre, må 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, skilting eller lignende uten skriftlig samtykke fra sameiets styre.

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

## **§ 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 vedlikeholdt.

## **§ 6 SÆRSKILTE FORHOLD**

- a) Varmekabel utenfor inngang veterinærer (ansvar Veterinærer), rampe 2 etg øst (ansvar Norsk Fagskole), inngang 1 etg nord mot vest (ikke etablert ennå – ansvar næringsseksjon 1 etg nord) og inngang trapperom 1 etg øst (ansvar leiligheter). Felles inngang mot sørvest plan 1 (ansvar seksjon 3 og 4).
- b) Det etableres et fellesabonnement for utelys på hele bygget og trapperom leiligheter inkl strøm heis. Kostnader deles på alle seksjoner ut fra eierbrøk.
- c) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold på plan 3 deles av alle boligseksjoner.
- d) Kostnader ved snøbrøyting deles på alle seksjoner ut fra eierbrøk.
- e) Seksjon 1, 2, 3 og 4 frasier seg for all fremtid rett til bruk og atkomst av takareal.
- f) Utgifter til forretningsfører, jfr. § 19 fordeles ut fra eierbrøk.
- g) Næringsseksjoner har ansvar for egen søppelhåndtering. Likeså har boligseksjoner ansvaret for sin søppelhåndtering.
- h) Parkeringsplasser skal benyttes som vist på ”parkeringskart” datert 30.08.12.
- i) Fellesareal på seksjoneringstegninger plan 1 mot sør (10,8 m<sup>2</sup>) er felles for alle seksjoner.
- j) Fellesareal på seksjoneringstegninger plan 1 mot øst merket bla. ”søppelrom” og ”felles sykkelpark” tilhører kun seksjon 5-13, dvs. kun boligseksjoner.
- k) Fellesareal på seksjoneringstegninger plan 1 merket ”ventilasjonsrom, 22,8 m<sup>2</sup>” tilhører seksjon 2,3 og 4.
- l) Fellesareal på seksjoneringstegninger plan 1 mot nordvest, merket ”gang” og ”trapperom” tilhører kun seksjon 2 og 4.

## **§ 7 FORDELING AV FELLESUTGIFTER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Sameierne forplikter seg i denne sammenhengen til å i så stor grad som mulig forsøke å få fakturert utgifter som i realiteten bare knytter seg til en av seksjonene, fakturert direkte til denne. Dette for å begrense administrasjon av fellesutgifter i sameiet.

Den enkelte sameier skal om nødvendig betale et á konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Á 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.

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.

## **§ 8 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 felleskostnadene enn det som følger av hans sameierbrøk, hefter sameieren for den andel av de nevnte kostnader som etter fordeling skal falle på ham.

## **§ 9 PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. 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.

## **§ 10 SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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.

## **§ 11 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 og sendes både som ordinær post og e-post.

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.

## **§ 12 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 regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og
- c) velge styremedlemmer.

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 vedtektenes § 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.

## **§ 13 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.

#### **§ 14 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 reseksjonering 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 seksjonering, 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.

#### **§ 15 SAMEIERMØTETS VEDTAK**

Flertallet i sameiermøtet regnes etter sameiebrøk.

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.

#### **§ 16 STYRE**

Styret skal ha tre medlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i to år.

## **§ 17 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.

## **§ 18 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 styret 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.

## **§ 19 FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha 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.

## **§ 20 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.

## **§ 21 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.

## **§ 22 REVISJON**

På sameiermøtet kan det besluttes at sameiet skal ha revisor.

## **§ 23 REGISTRERING**

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

## **§ 24 EIERSEKSJONSLOVEN**

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

Tromsø, 20.09.2012

For Total Prosjekt AS – Bård Sverdrup