

**SAMEIEVEDTEKTER OG BRUKSAVTALE  
FOR  
VÅLERENGA SAMEIE  
Org.nr. 983 752 810**

Revidert 18.september 1997,10. mars 1999, 14. mars 2001, 15. april 2002, 29. mars 2006, 10. april 2012, 26.mars 2015.16. april 2016, 20.03.2018, 09.03.23 Sist endret på årsmøtet 12. mars 2024

**1. INNLEDENDE BESTEMMELSER**

Sameiets navn er Vålerenga Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18.12.1997. Sameiet består av 55 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 232, bnr. 291 i Oslo Kommune, adresse Strømsveien 31-43, 0658 Oslo. Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden og av listen under:

<b>Seksjonsnr.</b>	<b>Sameiebrøk</b>	<b>Seksjonsnr.</b>	<b>Sameiebrøk</b>
1	56/4798	29	84/4798
2	84/4798	30	69/4798
3	70/4798	31	70/4798
4	56/4798	32	84/4798
5	84/4798	33	69/4798
6	70/4798	34	70/4798
7	56/4798	35	84/4798
8	84/4798	36	69/4798
9	70/4798	37	69/4798
10	70/4798	38	84/4798
11	84/4798	39	70/4798
12	69/4798	40	69/4798
13	70/4798	41	84/4798
14	84/4798	42	70/4798
15	69/4798	43	69/4798
16	70/4798	44	84/4798
17	84/4798	45	70/4798
18	69/4798	46	56/4798
19	69/4798	47	84/4798
20	84/4798	48	70/4798
21	70/4798	49	56/4798
22	69/4798	50	84/4798
23	84/4798	51	70/4798
24	70/4798	52	56/4798
25	69/4798	53	84/4798
26	84/4798	54	70/4798
27	70/4798	55	150/4798
28	70/4798	56 (garasje)	712/4798

## **2. FORMÅLET**

Formålet er å ivareta seksjonseierne fellesinteresse gjennom drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg.

## **3. SAMEIETS ORGANER**

Sameiets øverste organ og myndighet er årsmøtet, hvor samtlige seksjonseiere har møterett. Styret, revisor og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett husstandsmedlem (i tillegg til den som avgir stemme) har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

## **4. INNKALLING TIL ORDINÆRE ÅRSMØTER**

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallelsen skjer skriftlig fra styret med et varsel på minimum 8, maksimum 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Med innkallelsen skal følge årsrapport fra styret og revidert regnskap.

Forslag som gjelder endringer av vedtekter eller som vil medføre vesentlige økonomiske belastninger for den enkelte seksjonseier eller for sameiet som helhet, må forelegges styret før innkallelsen til årsmøtet, slik at hovedinnholdet kan beskrives i møteinnkallelsen.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne regnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.
4. Foreta valg av styre og revisor.

## **5. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE**

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 6 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

## **6. STEMMERETT/FULLMAKTER**

I årsmøte og ekstraordinært årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig, som må stille med skriftlig, datert fullmakt. Fullmakten gjelder kun for det aktuelle årsmøte med mindre noe annet fremkommer av fullmakten. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

## **7. FLERTALLSKRAV**

Valg av styre og revisor foregår ved enkelt flertall. Likeledes andre beslutninger enn endring av vedtekter og vedtak om nyanskaffelser samt forbedring eller utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige. For slike beslutninger kreves 2/3 to tredjedels flertall. Vedtektenes § 11.4 ledd og 13 samt denne bestemmelse kan ikke endres uten ved samtlige seksjonseieres samtykke.

## **8. STYRET**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

## **9. STYREMØTER**

Det innkalles til styremøte etter behov når minst 2 styremedlemmer krever det. Styret skal føre protokoll over sine møter og denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre av medlemmene (inkludert varamedlemmer) er tilstede. Beslutninger treffes ved alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

## **10. STYRETS KOMPETANSE**

Styret står for forvaltning av seksjonseierne felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Det hører inn under styrets oppgaver å ansette og si opp forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av minst 3 medlemmer i fellesskap. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

Forvaltning av sameiets daglig anliggende kan overlates til en forretningsfører, dog slik at disposisjoner av større viktighet skal forelegges for og godkjennes av styret. Forretningsføreren skal holde styret orientert om de oppgaver han er satt til å forvalte i den utstrekning styret finner det nødvendig.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **11. SEKSJONSEIERNES DISPOSISJONSRETT**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Den enkelte seksjonseier har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett.

Overdragelse og bortleie skal meldes til styret på forhånd. I melding om salg skal styret få oppgitt selgers nye adresse og kjøpers adresse om kjøper selv ikke skal bebo seksjonen. I melding om bortleie skal leietakers navn samt utleiers nye adresse oppgis.

For å opprettholde bebyggelsens karakter kan styret treffe bestemmelser om fargevalg ved maling/beising av fasader, farge- og typevalg av eventuelle markiser og andre forhold som har betydning for bebyggelsens utseende.

Hver seksjonseier i 1. etasje, samt eneboligen (seksjon 55), har enebruksrett til det uteareal med direkte utgang fra sin seksjon. Arealet er markert som skravert (inkludert evt. sportsbod) og / eller balkong som fremgår av den bebyggelsesplan som er vedlagt disse vedtekter, og derved er en del av disse.

Eieren av hver ideelle 1/31 av s.nr.56 (garasjeseksjonen) har enebruksrett til den garasjeplass som er tildelt ved førstegangsoverdragelse av den ideelle 1/31 av snr. 56. Forøvrig vises til sameiets bruksavtale, som gjelder som en del av disse vedtekter.

Enebruksretter er iht. Eierseksjonsloven § 67 siste ledd, midlertidige og gjelder i 30 år fra 01.01.2018.

## **12. SEKSJONSEIERNES DISPOSISJONSRETT – BRUK AV OG FORMÅL MED SEKSJONEN**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Boligenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Det er ikke tillatt å drive noen form for korttidsutleie/pensjonatvirksomhet/hospits av hele eller deler av en seksjon, selv om dette ikke endrer seksjonens karakter av boligseksjon.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal, uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

## **13. FELLESKOSTNADER OG VEDLIKEHOLD**

Alle felleskostnader til drift og vedlikehold fordeles etter sameiebrøken med disse unntak:

1. For hver enkelts ideelle andel av garasjeseksjonen betales felleskostnader iht. garasjeseksjonens halve sameiebrøk.
2. Seksjon (55 (eneboligen) er en seksjon på linje med resten av sameiets seksjoner. Seksjonen har de samme rettigheter og plikter overfor sameie som de øvrige

seksjonene. Seksjon 55 betaler felleskostnader basert på sin sameierbrøk.

3. Utearealene som disponeres av enkelt-seksjonseiere iht. pkt. 11.4 ledd vedlikeholdes av hver enkelt med slik bruksrett.

#### **14. VEDLIKEHOLDANSVAR**

Hver enkelt seksjonseier plikter selv å besørge vedlikehold samt såing og beplantning av sitt naturlige tilliggende uteareal. Seksjonseierne må selv og for egen regning besørge for forsvarlig innvendig vedlikehold av sine seksjoner, boder og uteareal som seksjonen disponerer selv i henhold til § 11 ovenfor.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vinduer og dører inngår i bygningen og vedlikeholdes av sameiet. Styret har ansvar for utskifting av dører og vinduer. Styret tar avgjørelsen om en eventuell utskifting. Eventuelt ekstrautstyr som elektro eller solcellefunksjoner bekostes og vedlikeholdes av seksjonseier.

Bygningsmessige endringer, herunder inngrep i bebyggelsens fasader/tak, i eller utenfor hver seksjon kan kun foretas etter styrets eventuelle godkjenning. Utelamper i fellesarealet, herunder inngangspartier, boder og bakgård skal være ensartede. På uteplasser, hvor det faller naturlig med privat bruksrett, kan seksjonen velge mellom to typer godkjent av styret.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og porter mot Strømsveien og «100-meterskogen» er sameiets ansvar. Ansvar for garasjeport og inngangsdør til garasjeanlegg ligger til garasjeseksjonen

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendige ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

#### **15. SAMEIETS PANTERETT**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### **16. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. En leietakers mislighold av husordensmessig karakter, jf. husordensreglene, ansees som mislighold også for seksjonseier.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdesloven, kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

### **17. SAMEIETS PARKERINGSPLASSER**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

### **18. LOV OM EIERSEKSJONER**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

## BRUKSAVTALE

1. Partene i avtalen er samtlige seksjonseiere i Strømsvn. 31-43. Avtalen er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere.
2. Hver seksjonseier har enerett til bruk av garasje plass slik det fremgår av følgende oversikt.

S.nr.	Leilighet	Garasjepl.	Bod	S.nr.	Leilighet	Garasjepl.	Bod
1	111		1	28	411		32
2	112	19	5	29	412	25	33
3	113	7	9	30	413		34
4	121		2	31	421	20	30
5	122	2	3	32	422	17	26
6	123		4	33	423		35
7	131		6	34	431	18	31
8	132	3	7	35	432	1	27
9	133		8	36	433	29	36
10	211	4	10	37	511		37
11	212	5	12	38	512	21	39
12	213		14	39	513		45
13	221		11	40	521		38
14	222	6	13	41	522	22	42
15	223		18	42	523	23	44
16	231	8	15	43	531	24	40
17	232	9	16	44	532	16	41
18	233	10	17	45	533	26	43
19	311		19	46	611		49
20	312	11	22	47	612	27	54
21	313		23	48	613		55
22	321		20	49	621		48
23	322	12	24	50	622	28	46
24	323		25	51	623		51
25	331	13	21	52	631		47
26	332	14	28	53	632		50
27	333	15	29	54	633	30	52
	Vaktmester		53	55	Enebolig	31	56

3. Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg eneretten til bruk av den garasje plass som de etter nærværende bruksavtale er tillagt. Bruksavtalen er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseierne kan inngå avtale seg imellom eller med utenforstående om bruken av sin garasje plass.
4. Ordninger etablert i henhold til denne avtalen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere som er berørt av endringen samtykker. Vi tar forbehold om eventuelle endringer i tildeling av carport/biloppstillingsplasser. Endelig oversikt vil bli tilsendt når samtlige leiligheter er solgt.

Oslo, 5. september 1997