

# **SAMEIET HOVINBEKKEN II & SAMEIET HOVINBEKKEN II ANLEGGSEIENDOMMEN**

**VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER FOR:**

- **SAMEIET HOVINBEKKEN II**
- **SAMEIET HOVINBEKKEN II ANLEGGSEIENDOMMEN**

## VEDTEKTER FOR SAMEIET HOVINBEKKEN II

Fastsatt av utbygger i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31. Vedtatt i årsmøte den 02.05.2016 og tilpasset i årsmøte den 26.10.16 og 05.04.2017. Tilpasset på ordinært årsmøte den 12.04.2018 i medhold av ny lov om eierseksjoner 16.juni 2017 nr. 65  
Sist endret i ordinært årsmøte 9. april 2019

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Hovinbekken II (nedenfor kalt HBII), og har gnr 128 bnr 92 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 02.06.2016. Formålet er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne i eiendommen.

### 2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

#### 2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BTA (eksklusive balkonger).

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter og tilleggsarealer, er fellesarealer.

Sameiet består av 74 boligseksjoner (heretter «Boligseksjonene»), 1 næringsseksjon (heretter «Næringsseksjonen»).

De eierseksjoner som ikke har sportsbod i egen eiendom disponerer dette i Anleggseiendommen Hovinbekken II seksjonsnummer 2 (bodarealer) med tilleggsdeler i gnr 428 bnr 6, heretter kalt anleggseiendommen AHBII (kjelleretasjen).

#### Hver av Boligseksjonene består av:

- Hoveddel med tilhørende balkong/terrasse/uteareal

#### Næringsseksjonen består av:

- Hoveddel med tilhørende uteareal
- Inngangsparti til rullebånd som tilleggsareal
- Teknisk rom /ventilasjonsrom som tilleggsareal på tak over forretning

Eier av næringsseksjonen eier også seksjon nummer 1 i Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II. Det er internadkomst mellom de to seksjonene.

#### I tillegg har eierne av boligseksjonene tinglyst eierandel til:

- De som ikke har bod i sameiet Hovinbekken II har tinglyst ideell eierandel som bod i snr 2 i anleggseiendommen
- De som har kjøpt garasje plass har tinglyst en ideell andel som garasje plass i anleggseiendommen (seksjon nummer 3)

Tildeling av boder og garasjeplasser er bestemt i vedtektene til anleggseiendommen.

Anleggseiendommen er beliggende under gnr 128 bnr 92 og gnr 128 bnr 161.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Næringsseksjonene.

## **2.2 Rettslig rådighet over seksjonen**

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon eller garasjeplass, skal seksjonseieren påse at leieren skriftlig aksepterer å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

## **2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

### *2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer*

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære eller ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### *2.3.2 Grilling på balkonger*

Det er forbudt å bruke kullgrill på balkongene. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

### *2.3.3 Ordensregler*

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene skal styret fremlegge forslag til ordensregler som vedtas av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas ordensregler som begrenser seksjonseierens lovlige bruk av seksjonene i samsvar med vedtektenes pkt. 2.3.1, for eksempel ved begrensnng av åpningstider for forretningsdrift i Næringsseksjonen, adgang til vareleveranser, renovasjon mm.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

#### 2.3.4 *Dyrehold*

Det er ikke tillatt å holde dyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at dyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

#### 2.3.5 *Midlertidig bruksrett til fellesareal*

Det kan vedtektsfestes at seksjonseierne skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

#### 2.3.6 *Skilting*

Eier av næringsseksjonen har rett til, for egen regning, å sette opp reklame- og opplysningsskilt (med eller uten belysning) for egen eller leietakers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp, skal plasseringen og utseende godkjennes av sameiets styre. Det forutsettes at tiltaket har nødvendige offentlige tillatelser.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis styret ikke meddeler sitt standpunkt innen 4 uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent.

### **3. VEDLIKEHOLD**

#### **3.1 Bruksenhetene**

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av bruksenheten og eventuelt tilleggsareal, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger, herunder rør og radiatorer for oppvarming, omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Terrasse-/balkong-brystninger innvendig er seksjonseierens vedlikeholdsansvar.

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Dette gjelder uavhengig av om endringen er permanent eller reversibel, og uavhengig av om det er en løs installasjon eller festet i bygningsmassen. Styret kan for forhold som endrer fasaden fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den. Det er ikke anledning til å sette opp utvendig parabol-antenne eller lignende.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere. Ved manglende vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

For øvrig vises det til reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

### **3.2 Fellesarealer**

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseiers eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet. Se for øvrig punkt 4 nedenfor vedr fordeling av felleskostnader.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

## **4. FELLESKOSTNADER/**

### **4.1 Generelt**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt i årsmøtet eller av styret (felleskostnader). Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene for boligseksjonene med mindre annet følger av vedtektene.

Når det gjelder kostnader direkte knyttet til Næringsseksjonen, skal disse betales av eieren av denne seksjonen. Når det gjelder kostnader som kun påløper for Boligseksjonene, renhold og drift av Boligseksjonenes fellesarealer, skal Næringsseksjonen ikke betale for disse.

Drift, vedlikehold og utskiftninger av heiser mellom garasjen og boligene dekkes i sin helhet av Sameiet Hovinbekken II. Disse kostnader skal kun dekkes av boligseksjonene.

### **4.2 Spesielle kostnader Sameiet Hovinbekken II**

Kostnader til drift og vedlikehold av innkjøringsporter og kjøreadkomst til parkeringsareal dekkes av Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II.

Avgift for kabel/tv/fiber skal betales pr enhet med den prisen som innkreves av leverandøren.

Forbruk av varmt vann/oppvarming betales av næringsseksjonen etter forbruk, og boligens andel fordeles etter eierbrøk.

Oppvarming av eiendommen skjer ved felles fjernvarmeanlegg. Til dekning av kostnadene, skal seksjonseierne betale et à-konto-beløp månedlig sammen med fellesutgiftene. Faktisk forbruk blir målt og avregnet én gang årlig, hvorefter for mye betalt blir tilbakebetalt, og for lite betalt, blir innkrevet. Forbruket i næringsseksjonen blir målt særskilt og for boligseksjonene samlet. Fordelingen for boligseksjonene gjøres etter sameierbrøk.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med de månedlige fellesutgiftene.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameierbrøk.

#### **4.3 Spesielle kostnader Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II**

Felleskostnader knyttet til seksjon nummer 2 i anleggseiendommen skal betales av HBII idet dette gjelder boder for de seksjonseiere i HBII som ikke disponerer bod i HBII og for tekniske rom i fellesareal.

Når det gjelder kostnader direkte knyttet til driften av garasjen, skal Sameiet Hovinbekken I belastes med 25 %, i henhold til bestemmelser også nedfelt i dette sameiets vedtekter.

Renhold, vedlikehold og drift av felles trapperom og gangareal for adkomst fra boligsameiet til anleggseiendommen skal betales av HBII.

### **5. LOVBESTEMT PANTERETT**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

### **6. ÅRSMØTET**

#### **6.1 Øverste myndighet - årsmøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen representerer minst en tiendedel av seksjonene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leietakere av bolig- eller næringsseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **6.2 Innkalling til årsmøte**

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon (e-post / beboerportal / på annen måte). Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styret til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger pr. brevpost, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sammen med innkallingen til årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap med revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

## **6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Fastsettelse av styrets godtgjørelse
- Valg av styre og styreleder, eventuelt valgkomité og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Regnskap for Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II er underlag for regnskapene til HBII.

## **6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Ved avstemming i saker som bare angår Boligseksjonene, har bare Boligseksjonene stemmerett.

Ved avstemming i saker som bare gjelder Næringsseksjonen, har bare Næringsseksjonen stemmerett.

Dersom det er tvil om en sak bare angår Næringsseksjonene eller bare Boligseksjonene, skal saken anses å gjelde både Næringsseksjonen og Boligseksjonene.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer 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 seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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 seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **7. STYRET**

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer, og to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Næringsseksjonen har rett til å være representert i styret.

Eierseksjonslovens kommentarutgave side 334: Det er ikke adgang til å vedtektsfeste at visse grupper av seksjonseiere skal ha rett til å velge eller utpeke styremedlemmer. En slik ordning kan i mange tilfeller være praktisk der ulike grupper av seksjonseiere kan få motstridende interesser, f. Eks. I kombinerte sameier, men et forslag om dette i høringsrunden ble forkastet, jfr prp s 122.



Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

## **7.2 Styrets oppgaver og myndighet**

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 årsmøtet. Styret er ansvarlig for at eiendommen holdes tilstrekkelig forsikret. Seksjonseierne må for egen del forsikre sine interesser.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

## **7.3 Styremøter**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

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

## **9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser og utvendige persienner, utvendig belysning, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan, jfr. 3.1 ovenfor. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Det er ikke anledning til å sette opp utvendig parabol-antenne eller lignende.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## **10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

## **11. MISLIGHOLD**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter (bruksenhet og bruksretter), kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **12. FRAVIKELSE**

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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

## **13. MINDRETALLSVERN**

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **14. FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret. Styret fører også tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

Forretningsfører har rett til å innkreve et gebyr fra seksjonseieren i forbindelse med arbeid knyttet til eierskifte.

**15. REVISJON OG REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor (registrert eller statsautorisert revisor) velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

**16. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Fastsettelse og endringer i sameiets vedtekter besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

**18. KAMERAOVERVÅKING**

Det kan installeres anlegg for kameraovervåking av garasjelegget. Kameraovervåking skal følge de til enhver tid gjeldende lovregler og bestemmelser fra offentlige myndigheter.

# VEDTEKTER FOR SAMEIET ANLEGGSEIENDOMMEN HOVINBEKKEN II

Vedtatt i årsmøte

Den 02.05.2016 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31. Tilpasset i årsmøte den 05.04.2017.  
Tilpasset på ordinært årsmøte den 12.04.18 i medhold av ny lov om eierseksjoner 16. juni 2017. nr 65

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II, og har gnr 428 bnr 6 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 21.03.2016. Formålet er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne i eiendommen.

Anleggseiendommen er opprettet etter krav fra Oslo kommune for å ivareta kommunen eierskap til Hovinbekken (bekkedraget), og også å ivareta Sameiet Hovinbekken IIs behov for parkeringsplasser, boder og tekniske rom.

## 2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Brøken fremkommer ved beregning av arealene innenfor avgrensningen i henhold til seksjoneringstegninger.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter og tilleggsdeler er fellesarealer.

Sameiet består av 3 næringsseksjoner (heretter kalt «seksjoner») og seksjonenes tilleggsdeler.

Seksjon nummer 1 med tilleggsdeler utgjøres av parkeringsplasser og teknisk rom samt trappeadkomst til næringsseksjonen (forretningen) i overliggende sameie (gnr 128 bnr 92)

Seksjon nummer 2 med tilleggsdeler er arealer for boder. Eierskapet til bodene er ideelle eierandeler tilknyttet de boligseksjoner i Sameiet Hovinbekken II som ikke har egen bod utenfor bruksenheten. Snr 2 har tre tilleggsdeler, Tsnr2, og eies av disse.

Seksjon nummer 3 med tilleggsdeler er arealer for garasjeplasser. Disse tilhører de seksjonseiere i HBII som har kjøpt garasjeplass. Eierskapet er ideelle eierandeler med én andel pr garasjeplass av det totale antallet garasjeplasser.

Parkeringsplass nr 73 i fellesareal disponeres av eier av seksjon nr 1 i Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II.

Parkeringsautomat plassert i fellesareal gjelder for seksjon nr 1 med tilleggsdeler.

Alle andre arealer er fellesarealer.

Dersom ikke alle garasjeplassene selges sammen med leilighetene er det utbyggeren som beholder disse andelene. Utbyggeren kan omsette disse fritt. Inntektene ved salg er utbyggerens.

#### I tillegg gjelder:

- De som har kjøpt garasjeplass og disponerer bod i anleggseiendommen får tilvist dette ved overtakelsen og det anmerkes i overtakelsesprotokollen.
- Andelseierne utpeker én representant som skal delta og representere snr 3 i sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II, styret og årsmøtet.
- Garasjeplassene skal administreres av forretningsfører for HBII.

Eiendommen er et eierseksjonssameie bestående av seksjoner med formål «næring». Eiendommen skal dekke behov for garasjeareal og boder for sameiet H.B. II og kjøreadkomst til kjelleretasjen i sameiet Hovinbekken I. Hverken styret eller årsmøtet kan disponere slik at formålet endres.

## **2.2 Rettslig rådighet over seksjonen**

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon.

- Seksjon nummer 1 kan fritt selges, overdras og pantsettes.
- Seksjon nummer 2 og 3 og tilhørende tilleggsdeler kan ikke selges eller overdras. Ideelle eierandeler tilknyttet en eller flere garasjeplasser, kan overdras internt til seksjonseiere i HBII. Alle transaksjoner inklusive utleie skal meldes til forretningsfører, som rapporterer til styret, og har rett til å ta et eierskiftegebyr.

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon eller bruksrett til parkeringsplass, skal seksjonseieren påse at leieren skriftlig aksepterer å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

## **2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

### *2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer*

Seksjonseierne og rettighetshaverne skal benytte sine bruksenheter og tilleggsarealer til de formål de er ment for. Det som ikke utgjøres av seksjoner og tilleggsdeler er fellesarealer.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

### *2.3.2 Ordensregler*

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene skal styret fremlegge forslag til ordensregler som vedtas av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas ordensregler som begrenser seksjonseierens lovlige bruk av seksjonene i samsvar med vedtektenes pkt. 2.3.1, for eksempel ved begrensnig av åpningstider for forretningsdrift i Næringsseksjonen, adgang til vareleveranser, renovasjon mm.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

## **3. VEDLIKEHOLD**

### **3.1 Bruksenhetene**

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere. Ved manglende vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

### **3.2 Fellesarealer**

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet).

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Eier av seksjon nr 1 har enerett til å bruke fellesarealer i tilknytning til denne seksjonen og det fremgår av vedlegg til vedtektene hvor arealet er skravert. Dog kan man ikke hindre at sameiene AHBII og HBII får nødvendig tilgang til felles tekniske rom.

Det lages et eget vedlegg til vedtektene hvor de fellesarealer som snr 1 har et særskilt ansvar for er skravert.

## **4. FELLESKOSTNADER**

### **4.1 Generelt**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt i årsmøtet eller av styret (felleskostnader). Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom de ulike seksjoner og Sameiet Hovinbekken I på følgende måte:

- Snr 1 – 25 %
- Snr 2 – 12,5 %
- Snr 3 – 37,5 %
- Sameiet Hovinbekken I – 25 %

Når det gjelder kostnader direkte knyttet til seksjon nummer 1 og fellesarealer hvor snr 1 har enerett til bruk, skal disse betales av eieren av denne seksjonen (oppvarming, belysning, renhold og drift- og vedlikehold og lignende).

Det er vedtektesfestet i HBII at felleskostnader tilknyttet snr 2 skal betales av HBII.

## **4.2 Spesielle kostnader**

Ved konstituering av sameiet er det skjønnsmessig fastsatt felleskostnader per garasje plass med kr 150 per måned og for bodene kr 50 per måned. Beløpene kan endres når man får tilstrekkelig erfaring for faktiske kostnader.

Når det gjelder kostnader direkte knyttet til driften av garasjen, skal sameiet Hovinbekken I belastes med 25%, i henhold til bestemmelser også nedfelt i dette sameiets vedtekter.

## **5. LOVBESTEMT PANTERETT**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført

## **6. ÅRSMØTET**

### **6.1 Øverste myndighet - årsmøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen representerer minst en tiendedel av seksjonene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Stemmeretten i årsmøtet blir særskilt bestemt etter egne regler som er knyttet opp mot det økonomiske ansvaret som den enkelte seksjon har i forhold til dekning av felleskostnader. Således har seksjonene stemmerett i årsmøtet etter følgende vektning av stemmene:

Snr 1	-	35%
Snr 2	-	16,25%
Snr 3	-	48,75%

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkomende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## 6.2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon (e-post / beboerportal / på annen måte). Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styret til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger pr. brevpost, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sammen med innkallingen til årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap med revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

## 6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styre og styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## 6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon stemmer i forhold til vektingen av stemmene bestemt i punkt 6.1 ovenfor. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer 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 seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til resekjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,



- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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 seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **7. STYRET**

- 7.1** Sameiet skal ha et styre på tre personer, en fra hver seksjon. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige. Det kan velges et varamedlem.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

### **7.2 Styrets oppgaver og myndighet**

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 årsmøtet. Styret er ansvarlig for at eiendommen holdes tilstrekkelig forsikret. Seksjonseierne må for egen del forsikre sine interesser.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

### **7.3 Styremøter**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

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

## **9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## **10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

## **11. MISLIGHOLD**

Hvis eier av seksjon nummer 1 til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter (brusenhet og bruksretter), kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **12. MINDRETALLSVERN**

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **13. FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha samme forretningsfører som Sameiet Hovinbekken II.

## **14. REVISJON OG REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## **15. SPESIELLE FORHOLD**

### **15.1 Parkering**

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

### **15.2 El. bil**

Seksjon nummer 1 kan montere lader til El-bil på sine plasser. Strøm betales over egen måler. Lading av El-bil i garasjelagets anlegg skal godkjennes av styret. Det kreves egen kontakt ved bilens oppstillingsplass, og det skal monteres egen strømmåler for avregning av strømforbruk. Strømmåleren skal avleses ved årsskiftet for fakturering av medgått strømforbruk. Montasje skal utføres av autorisert installatør og betales av parkeringsplassens eier.

El-anlegg tillater ikke hurtigludere.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

## **16. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Fastsettelse og endringer i sameiets vedtekter besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## **17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

## **18. KAMERAOVERVÅKING**

Det kan installeres anlegg for kameraovervåking av garasjeanlegget. Kameraovervåking skal følge de til enhver tid gjeldende lovregler og bestemmelser fra offentlige myndigheter.

## HUSORDENSREGLER

### FOR

## SAMEIET HOVINBEKKEN II OG SAMEIET HOVINBEKKEN II ANLEGGSEIENDOMMEN.

Tilpasset og vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 26.10.2016 og ordinært sameiermøte 05.04.2017

### 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboernes trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

### 2. GENERELT

Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Eier av leilighet er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, av fremleietaker og av andre personer som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter og husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.

Hvis eier ikke oppfyller sine forpliktelser iht. disse bestemmelser, kan sameiets styre ved alvorlige og/eller gjentatte brudd forlange at beboer flytter på 6 – seks – måneders varsel.

### 3. RO OG ORDEN

Det skal være ro mandag til lørdag mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 (09:00 på lørdager). På søndag/helligdag skal det være ro. Støyende arbeid som boring, pigging osv. skal kun utføres mellom 08:00 og 20:00 på hverdager (10:00-18:00 lørdager). Skal det avholdes større selskaper, med musikk og lignende, skal beboerne i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

Butikkvirksomhet som krever arbeid utover denne tidsperioden kan fravikes. Ved tyngre støyende arbeider i næringsvirksomhet kan punkt om støyende arbeider fravikes. Begrensninger bør likevel etterstrebes fulgt, samt at slike avvik bør varsles.

### 4. FELLESAREALER

Vask av fellesarealer settes ut til firma. Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i felles trapperom eller ganger. Inngangsdør, dør til garasje og inngangsdører til alle boder skal alltid være låst.

Sykler skal settes i egne sykkelrom og barnevogner i egne barnevognrom. Disse rommene er kun til oppbevaring av sykkel, sykkelvogner og barnevogner.

Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotor. Jf. pkt. 2 erstatningsplikt for den enkelte.

Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne eller på annen måte hjemmelagde navnelapper på postkassene. Navnelapper til postkasse anskaffes etter anvisning fra styret. Dersom man ikke ønsker å motta uadressert reklame, skal man kun benytte klistremerke om dette fra Posten, og merket skal plasseres i postkassens øvre høyre hjørne. Navnelapper og

klistremerker som ikke er iht. disse bestemmelsene, vil bli fjernet. Det er sameiers ansvar å påse at eventuelle leietakere er kjent med og retter seg etter disse bestemmelsene.

#### **5. SØPPEL**

Søppel legges i lukkede poser og kastes i søppelbrønnene. Det er separate søppelbrønner for avfall, papir og glass. Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet anfall på utsiden av søppelbrønnene.

#### **6. BALKONG**

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på balkongen. Kullgrill/engangsgrill er ikke tillatt. Gassbeholdere skal ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod pga. eksplosjonsfaren.

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket av egen balkong.

#### **7. UTEAREALER**

Bruk av engangsgrill på sameiets eiendom er forbudt. Det skal ikke hensettes private eiendeler på sameiets uteareal.

#### **8. DYREHOLD**

Det er ikke tillatt å holde dyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at dyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer. Katter skal ikke være uten tilsyn av eier på innvendige fellesarealer.

#### **9. MELDINGER OG HENVENDELSER**

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig til gjeldende e-post adresse. Anonyme henvendelser behandles ikke.

#### **10. INNSTALASJONER**

Den enkelte eier kan ikke uten styrets godkjenning foreta installasjoner i fellesarealer herunder boder og garasjeanlegg.

#### **11. GARASJE**

Oppstillingsplass i garasjeanlegg kan kun benyttes til oppbevaring av motorkjøretøy og EL-kjøretøy.

#### **12. SIKKERHET**

Beboere plikter å sette seg inn branninstruks, rømningsvei og bruk av brannslukningsutstyr.

#### **13. GYLDIGHET OG SUPPLERENDE BESTEMMELSER**

Disse reglene trer i kraft med virkning fra 26.10.2016 og kan bare endres av sameiermøtet. Styret kan gi supplerende bestemmelser, men disse må godkjennes av første ordinære sameiermøte for å ha gyldighet utover styreperioden.