

## VEDTEKTER FOR HESSELBERGSGATE 1 BORETTSLAG

Vedtatt 3. november 2003

Sist endret 26. juni 2018

### 1. NAVN, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

#### 1.1 Borettslagets navn

(1) Borettslagets navn er Hesselbergsgate 1 Borettslag.

#### 1.2 Borettslagets forretningskontor

(2) Borettslagets forretningskontor er i Oslo kommune.

#### 1.3 Borettslagets formål

(1) Borettslagets formål skal være å skaffe andelseiere bolig ved å erverve boliger for andelseierne og å leie ut boliger til andelseierne.

(2) Borettslaget har dessuten til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser i borettslaget.

### 2. ANDELER

#### 2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget har 23 andeler, hver pålydende NOK 100.

(2) Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser, og plikter ikke å gjøre innskudd i borettslaget utover det som følger av andelen, borettsinnskuddet og felleskostnader.

(3) Det skal utstedes et andelsbrev for hver andel. Enhver andelseier skal også få utlevert lagets vedtekter ved utsendelsen av andeler.

### 3. ANDELSEIERNES RETTIGHETER

#### 3.1 Leie av bolig

(1) Andelseierne har rett og plikt til å leie bolig i borettslaget.

(2) Andel i borettslaget gir enerett til å benytte den bolig i borettslaget som andelen hører til, samt rett til å benytte fellesarealene til den bruk de er påtenkt eller vanligvis benyttes til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene på benyttelsestidspunktet.

#### 3.2 Medbestemmelsesrett

(1) Alle andelseiere har rett til å være med på generalforsamling, og har fremleggs-, tale- og stemmerett.

### 3.3 Bruksoverlating

(1) En andelseier kan, med de begrensninger som følger av ufravikelige regler i borettslagslovgivningen og disse vedtektene, overlate bruken av sin bolig i borettslaget til andre, for eksempel ved bruksoverlating.

(2) Slik overlatelse av bruken skal søkes skriftlig til styret på forhånd, jf. borettslagsloven § 5-5. Overlatelse av bruken endrer ikke andelseiernes forpliktelser i forhold til borettslaget. Andelseierne skal holde styret orientert om hvordan styret skal få tak i vedkommende andelseier i tiden andre disponerer boligen, samt gi styret nødvendig informasjon om bruksoverlatingen.

(3) Styrets godkjenning er nødvendig, og styret skal søke å fatte et vedtak så snart som mulig, og senest innen de frister loven setter for slik godkjenning, p.t. innen 1 måned. Styret må alltid ha saklig grunn for å nekte godkjenning.

(4) Korttidsutleie gjennom AirBnb e.l. anses som bruksoverlating.

(5) Utleie av bolig gjennom AirBnb e.l. er tillatt i inntil 30 dager i året. Det er et vilkår for godkjenning fra styret at man informerer styret før innflytting."

### 3.4 Overføring av andeler

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, med de begrensninger som følger av ufravikelige bestemmelser i borettslagslovgivningen.

(2) De øvrige andelseierne har ingen forkjøpsrett ved overdragelse, med mindre annet følger av ufravikelige lovregler.

(3) Når en andel skifter eier skal den nye eieren gi melding om dette til borettslagets styre. Styret kan nekte overtakelse dersom det er saklig grunn for dette. Styret sørger for at overdragelsen blir registrert.

(4) Ved overdragelse av andeler kan det tilkomme et administrasjonsgebyr for å dekke borettslagets rimelige kostnader ved overdragelse.

## 4. BORETTSLAGETS ORGANER

### 4.1 Forholdet til borettslagslovgivningen

(1) Vedtektene gjengir enkelte hovedpunkter hva gjelder borettslagets organer, herunder borettslagets ledelse. De nærmeste materielle og prosessuelle regler for disse fremgår av borettslagslovgivningen. I tilfelle motstrid skal vedtektene likevel ha forrang så langt dette er tillatt etter loven.

### 4.2 Generalforsamling

(1) Generalforsamling er borettslagets øverste myndighet.

(2) Borettslaget skal holde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni hvert år. Styret foretar innkalling til generalforsamling, i henhold til de regler som gjelder slik innkalling.

(3) Den ordinære generalforsamling skal alltid behandle og avgjøre:

(i) Godkjennelse av årsregnskapet og årsberetningen.

(ii) Andre saker som henhold til loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

(4) Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

#### 4.3 Styret

(1) Styret skal lede virksomheten borettslaget bedriver i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Herunder skal styret treffe alle beslutninger som ikke i lov, vedtekter eller i generalforsamlingens vedtak er lagt til andre organer. Styret skal også sørge for registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger og utarbeidelse av årsregnskap og årsberetning i samsvar med gjeldende lover og regler.

(2) Styret skal bestå av en leder og mellom to og fire andre. Styret velges i generalforsamling, lederen velges i særskilt valg. Det skal i tillegg velges to varamedlemmer til styret.

(3) Styret skal sørge for å avholde møter så ofte som det er nødvendig for å ivareta borettslagets interesser.

#### 4.4 Revisor

(1) Borettslagets revisor skal være den statsautoriserte revisor som generalforsamlingen velger.

#### 4.5 Forretningsførsel

(1) Borettslagets firma tegnes av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

(2) Styret kan gi prokura.

### 5. ORDENSREGLER

#### 5.1 Stilletid

(1) Det skal være ro og orden i tidsrommet 23:00 til 06:00 på hverdager (søndag til torsdag)

(2) Det skal være ro og orden i tidsrommet 24:00 til 08:00 i helger (fredag og lørdag).

(3) Under stilletiden skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annen måte virker sjenerende på omgivelsene, herunder er det ikke tillatt å bruke vaskemaskin eller tørketrommel under stilletiden.

(4) Ved spesielle anledninger som medfører støy under stilletiden, skal beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid i forveien.

#### 5.2. Orden

Det skal ikke henges gjenstander i søppelrom, oppganger og utenfor boder i kjelleren. Søppelrom skal kun benyttes til følgende avfall:

- Restavfall
- Papp og papir
- Plast

#### 5.3. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til ulempe eller sjenanse for naboer, jf. borettslagsloven § 5-11 (4). Dersom en andelseier opplever slik ulempe eller sjenanse som følge av dyrehold, skal det leveres klage til styret. Styret skal behandle klagen og vurdere om dyreholdet er i strid med vedtektene innen 1 måned fra klage mottas. Styrets vurdering kan påklages til generalforsamling, som fatter endelig avgjørelse.

Det oppfordres til at man informerer andre beboere og styret på forhånd, for å avklare eventuelle problemstillinger ved dyrehold.

#### 5.4 Dører og vinduer

Fellesdører og -vinduer skal til enhver tid holdes låst. Dette er branndører som også fungerer som sikkerhet mot tyveri og innbrudd.