

# **VEDTEKTER**

## **for**

### **AS STENSGATEN 25/27**

Vedtatt i konst. generalforsamling 2. juni 1923.

Endret ved beslutninger i generalforsamlinger 11. mars 1935, 18. mars 1946, 12. juni 1991, 8. juni 2005, 8. juni 2006, 6. mai 2013, 14. september 2017 og sist endret 9. april 2019.

#### **§ 1**

AS Stensgaten 25/27 er et aksjeselskap med formål å eie og forvalte eiendommene Stensgaten 25 og 27 i Oslo, herunder å gi bruksrett til egen bolig i eiendommen for selskapets aksjonærer.

Aksjonærer kan kun være fysiske personer. Aksjeselskaper og andre selskapsrettslige foretak kan ikke være aksjonærer i selskapet.

Borettslagsloven §§1-5, 4-2, 13-5 og kapittel 5 gjelder for selskapet.

#### **§ 2**

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

#### **§ 3**

Aksjekapitalen skal være kr. 140.000 fordelt på 280 på navn lydende fullt innbetalte aksjer.

#### **§ 4**

Aksjonær som innehar minst 10 aksjer har rett til bruk av 1 leilighet på 2 værelser og kjøkken.  
Aksjonær som innehar minst 15 aksjer har rett til bruk av 1 leilighet på 3 værelser og kjøkken.

Denne rett kan bare benyttes for så vidt den for leiligheten stipulerte andel av felleskostnader med renter og omkostninger inntil overdragelsen og eventuelle vedlikeholdsutgifter betales.

#### **§ 5**

Aksjonæren kan overdra sin bruksrett, men kun sammen med sine aksjer. Overdragelse kan ikke skje uten godkjennelse fra styret.

Oppskrivning av aksjer kan ikke finne sted.

#### **§ 6**

Selskapets forretninger ledes av et styre på 3 medlemmer. Styret velger selv sin formann, som sammen med 1 styremedlem tegner selskapets firma. Styret har adgang til å ansette en forretningsfører.

#### **§ 7**

Styret fastsetter felleskostnadenes størrelse til enhver tid ut fra det prinsipp at de samlede felleskostnader skal være tilstrekkelig til å dekke selskapets rente- og driftsutgifter av enhver art samt avdrag på lån. Den gjeldende, innbyrdes fordeling av felleskostnadene mellom samtlige aksjonærer skal ikke endres. Unntak fra dette kan tillates dersom leiligheter utvides ved omgjøring av loftsareal til boareal.

Aksjene tjener som sikkerhet for aksjonærenes riktige oppfyllelse av hans forpliktelser overfor selskapet.

## § 8

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse.

Aksjonærene skal behandle sin leilighet og fellesarealene på en forsvarlig måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis komme til skade eller ulempe for de andre aksjonærene.

Aksjonærene skal holde sin leilighet, samt tilhørende ytre rom, i forsvarlig stand. Det nærmere innhold av vedlikeholdsplikten følger av borettslagsloven kap. 5.

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Selskapet skal holde bygningene og eiendommen ellers i forsvarlig stand. Det nærmere innhold av vedlikeholdsplikten følger av borettslagsloven kap. 5.

## § 9

Aksjonærene har ikke rett til å foreta forandringer ved leiligheten, dets utstyr eller innredninger, herunder endringer og installasjoner knyttet til vann, avløp, ventilasjon, ildsteder og strøm som er knyttet opp mot eiendommens fellessystem innen den enkelte leilighet, uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret. Aksjonærene har ikke rett til å koble seg til eller fra gårdens varmeanlegg, pipe og pipeløp uten særskilt skriftlig forhåndssamtykke. Aksjonærene må heller ikke uten selskapets samtykke sette opp radio- eller fjernsynsantenne på eiendommen.

Det er særdeles viktig at aksjonærene benytter godkjente montører/leverandører som utfører arbeidene forskriftsmessig. I motsatt fall står aksjonær økonomisk ansvarlig for utbedring av skader og følgeskader i andre leiligheter og eiendommen for øvrig. Arbeidene må kunne dokumenteres forskriftsmessig utført på forespørsel fra styret, forsikringsselskap m.a. Aksjeeier/beboer plikter å gi adkomst til styret, eller den som bemyndiges av styret til å foreta fagmessig kontroll, hvis styret finner det nødvendig.

## § 10

Med godkjenning fra styret kan en aksjonær overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjonæren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjonær.

En aksjonær kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjonær skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven 68 eller husstandsfelleskapsloven 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjonær som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

## **§ 11**

Dersom en aksjonær på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge aksjen. Nærmere regler om dette følger av borettslagsloven kap. 5.

Oppfører en aksjonær seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13. Nærmere regler om dette følger av borettslagsloven kap. 5.

## **§ 12**

Den ordinære generalforsamling avholdes hvert år innen juni måneds utgang. Innkallelse med angivelse av dagsorden skal skje med 14 dagers skriftlig varsel.

## **§ 13**

Generalforsamlingen velger styrets medlemmer samt 2 varamenn for styret for 2 år av gangen, og fastsetter honorar til styrelederen. Generalforsamlingen velger også revisor og fastsetter dennes lønn, og behandler øvrige saker som måtte foreligge. I generalforsamlingen fremlegges styrets årsberetning og revidert regnskap.

## **§ 14**

Ethvert forslag som noen aksjonær måtte ønske behandlet i generalforsamlingen må være skriftlig innsendt minst 3 uker før generalforsamlingens avholdelse.

Alle dokumenter som aktes forelagt generalforsamlingen skal i varselstiden være utlagt til ettersyn.

## **§ 15**

På generalforsamlingen har hver aksje én stemme, i det en enkelt aksjonær ikke kan benytte mer enn 25 stemmer. Aksjonærene kan møte personlig eller ved fullmakt. For møtet føres protokoll.

## **§ 16**

For så vidt ikke aksjeloven bestemmer anderledes, avgjøres enhver sak ved simpelt flertall av de avgitte stemmer og således at styrets formanns stemme i tilfelle av stemmelikhet er avgjørende.

## **§ 17**

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig, eller når det begjæres av aksjonærer som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen. Om berammelse gjelder reglene i aksjeloven.

## **§ 18**

Etter at lovbestemt avsetning til reservefond har funnet sted, skal det dannes et disposisjonsfond til utligning av den verdiforringelse som bygningene i tidens løp undergår og løpende vedlikehold.

# HUSORDENSREGLER

for

## AS Stensgaten 25/27

(Vedtatt på ordinær generalforsamling 14. april 2010)

### 1. Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker eller annet i hovedoppgangene. Slike gjenstander kan midlertidig plasseres i kjelleroppgangene for kortere perioder.

Barnevogner kan plasseres i nederste trapperepos dersom barnevognens eier påtar seg renhold av dette reposit, samt utgangstrappen.

Motorsykler og mopeder må ikke settes i kjelleren. I følge Brannvesenet er slik hensetting forbudt. Private eiendeler som møbler og lignende skal ikke hensettes i fellesrom i kjeller eller på loft.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i baktrappene, da dette er rømningsvei i tilfelle brann.

Dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Påse også at lyset i kjeller og på loft ikke brenner unødig.

Husholdningsavfall må pakkes inn før det kastes i søppelkassen. Esker, kasser o.l. må deles opp før de kastes i søppelkassen. Større ting som ikke er husholdningsavfall må ikke settes ved siden av søppelkassene. Slike ting er leieboerne selv ansvarlige for å få fjernet.

Det må ikke kastes mat ut på gårdsplassen til fuglene, da dette trekker skadedyr til eiendommen.

### 2. Tørkeplass og bankestativ

Uthenging av vasketøy på søn- og helligdager er ikke tillatt. Banking av tøy og tepper må ikke finne sted i middagshvilen mellom kl. 16 og kl. 18, eller på søn- og helligdager.

### 3. Låsing av utgangsdører

Utgangsdørene ut mot gaten og i bakgården skal alltid være låst.

### 4. Bruk av balkong

Uthengning av vasketøy på søn- og helligdager er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å henge tøy, tepper eller lignende over balkongkanten. Det er ikke tillatt å dekke til veggene på balkongen. Ved balkongrengjøring og vanning av blomster må man påse at det ikke blir vannsøl til naboen (e) under. Det er ikke tillatt å bruke elektrisk grill, gassgrill eller kullgrill. Ellers henvises det til reglene for ro mellom kl. 23.00 og 07.00.

Hver enkelt aksjeeier er ansvarlig for vedlikehold på sin balkong. Dersom styret ser det nødvendig, kan de pålegge aksjeeier vedlikehold.

### 5. Ro og orden

Leiligheter og fellesarealer skal ikke benyttes på en måte som er til unødig sjenanse for andre

beboere. Det poengteres viktigheten av at dette overholdes i portrom og ved bruk av søppelkasser.

Det skal være ro og orden i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Dyrehold (eksempelvis hund eller katt) er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Styret skal samtykke til dyreholdet dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for selskapet eller andre brukere av eiendommen. Hunder kan luftes under kontroll i bakgården.

#### 7. Parkering av motorkjøretøy

Parkering i bakgård og portrom er ikke tillatt.

\*\*\*

Disse regler erstatter tidligere vedtatte husordensregler.