

VEDTEKTER

AS BJERREGAARDSGATE 68

vedtatt 02.04.2019

Sist endret 29.04.2024

§ 1 NAVN

Selskapets navn er AS Bjerregaards gate 68.

§ 2 FORMÅL

Selskapets formål er utnyttelse av eiendommen Bjerregaardsgate 68.

Selskapet ligger i Oslo kommune og selskapet har forretningskontor i Oslo kommune.

§ 3 AKSJER OG AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen utgjør kr 407 000,- fordelt på 37 aksjer a kr. 11 000,- fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 4 MEDDELELSER

Meddelelser til den enkelte aksjonær skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

§ 5 STYRET

Selskapet ledes av et styre, bestående av tre-fem medlemmer og to varamedlemmer valgt av aksjonærene og primært blant aksjonærene. Styremedlemmene velges for 2 år av gangen.

Varamedlemmene velges for 1 år av gangen og har møterett på styremøtene, men ikke ordinær stemmerett.

Styret er bemyndiget til å handle på selskapets vegne i alt som hører til den ordinære drift av selskapets eiendommer.

Styret ansetter forretningsfører for selskapet og sørger for lovbestemt regnskap.

Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for selskapet eller for øvrig ha forretninger med dette.

§ 6 BRUK

Aksjonæren skal behandle leiligheten, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten og fellesareal må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for selskapet eller andre aksjonærer.

§ 7 BRUKSOVERLATELSE/UTLEIE

Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av leiligheten til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av hele leiligheten til andre for en periode av inntil tre år under forutsetning av at aksjonæren selv, aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen har bodd i leiligheten i minst et av de siste to årene.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av leiligheten til andre når:

- Aksjonæren er en juridisk person
- Aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap § 3 andre ledd.

Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det.

At bruken av leiligheten helt eller delvis overlates til andre reduserer ikke aksjonærens forpliktelser overfor selskapet eller andre aksjonærer.

Selskapet har vedtatt regler for framleie og annen bruksoverlatelse av leiligheter, samt regler aksjonær skal følge ved klager på brukeren av leiligheten. Styret har fullmakt til å endre disse regler. Erverver av leilighet og den eller de personer bruken av leilighet skal overlates til skal skriftlig bekrefte at de godtar selskapets vedtekter, husordensregler samt reglene for bruksoverlatelse og klagebehandling som bindende for seg. Unnlattelse av å inngi slik erklæring skal anses som vesentlig mislighold av aksjonæren.

Aksjonæren kan fritt leie ut hele boligen i inntil 30 døgn i løpet av året, uten styrets samtykke. Aksjonæren må ha bostedsadresse i Bjerregaardsgate 68, men trenger ikke være til stede når boligen leies ut. Vederlagsfri utlån av leiligheten (til venner o.l.) regnes med i antall døgn. Det tilkommer ikke utflyttingsgebyr til sameiet ved korttidsutleie

§ 8 OVERDRAGELSE AV AKSJE

De øvrige aksjeeierne har ikke forkjøpsrett, eller annen rett til å overta en aksje som skal skifte eier. Aksjens omsettelighet er begrenset. Aksjene kan kun omsettes sammen med den tilhørende leilighet. En person kan kun være eier av to aksjer i selskapet.

Enhver omsetning av aksjer skal godkjennes av selskapets styre.

Ingen andre juridiske personer enn fysiske personer kan kjøpe aksjer i selskapet. (Midlertidig unntak gjelder for utbygger av loft i indre og ytre gård)

§ 9 VEDLIKEHOLD

Vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte aksjonær. Under den enkelte aksjonærs vedlikeholdsplikt faller vedlikehold av det uteareal/ fellesareal som er tillagt den enkelte leilighet, så som boder, veranda/ balkong m.v. Aksjonæren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i leiligheten.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendig dører med karmen, utskiftning av vinduer og ytterdører til leiligheten, men ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppsteking og rens av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås, samt sluk frem til selskapets felles rørledningsnett. Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger.

Den enkelte aksjonær har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader kan unngås. Den enkelte aksjonær har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørr nettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktspærre, sluk og rør frem til sluk.

Unnlater aksjonæren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge skader eller ulemper, kan selskapet ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftninger, selv om dette skulle vært utført av den forrige aksjonæren.

§ 10 SELSKAPETS TILGANG TIL LEILIGHET

Aksjonær plikter å gi selskapets eller dennes representant adgang til leilighet for periodisk ettersyn. Videre plikter aksjonæren å gi selskapet eller andre som handler på vegne av

selskapet adgang til leiligheten i den utstrekning det er nødvendig å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Aksjonæren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

Når aksjonæren skal overdra leieretten kan selskapet kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider aksjonæren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av leieretten kan godkjennes. Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for selskapet verken overfor ny eller nåværende aksjonær.

§ 11 PLIKT TIL Å MELDE SKADE OG UTFØRE FORBYGGENDE TILTAK

Aksjonæren plikter å erstatte skade som er forårsaket av aksjonæren eller medlemmer av husstanden eller andre brukere aksjonæren har gitt tilgang til eiendommen eller leiligheten.

Aksjonæren plikter straks å melde til selskapet enhver skade som aksjonæren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av selskapet eller tredje mann uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter aksjonæren å gi melding om innen rimelig tid. Lar aksjonæren være å gi pliktig melding kan aksjonæren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Aksjonæren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for selskapet som følge av skade som nevnt over. Er aksjonæren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

§ 12 FELLESUTGIFTER

Aksjonæren betaler sin andel av felleskostnader hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadsbeløpet med en måneds skriftlig varsel.

Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 13 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Hvis en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor selskapet, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge sin aksje, jfr borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

Medfører aksjonærens, eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse, eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

En aksjonær som blir kastet ut eller flytter etter krav fra selskapet på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen aksjonær overtar ansvaret for betaling av leien. Aksjonæren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av leiligheten fører med seg.

Aksjonær vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis fellesutgifter eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelsesloven §4-18 er sendt, har fraflyttet leiligheten, jfr. samme lov §13-2 tredje ledd a). I varselet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom fellesutgifter med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

§ 14 FORSIKRING OG SKADEANSVAR

Aksjonæren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v. Selskapet kan kreve at aksjonæren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på leiligheten skal aksjonærens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes.

Selskapet har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., utover det som dekkes av de forsikringer selskapet har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes selskapets mislighold.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra aksjonærer, noen av aksjonærenes husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av selskapets forsikring, kan selskapet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av aksjonæren.

§15 DYREHOLD

Normalt dyrehold er ikke søknadspliktig. Med normalt dyrehold menes her hund, katt og fugl. Dersom dyrehold oppleves som en ulempe eller sjenanse for andre aksjonærer, andre brukere av leiligheter i selskapet eller selskapet, kan styre nekte dyrehold. Dette gjelder i særdeleshet lukt, lyd og utagerende dyrehold. Brudd på denne bestemmelse er å betrakte som vesentlig mislighold.

§ 16 GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje med varsel på minst 8 dager, høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Innkalling skjer skriftlig til den enkelte aksjonær. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjonær.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én aksjonær som utpekes av generalforsamlingen blant dem som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene.

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle og avgjøre følgende saker:

- Fastsettelse av resultatregnskap og balanse
- Anvendelse av årsoverskudd, herunder eventuelt beslutte utdeling av utbytte, eller dekning av underskudd i henhold til årsregnskap.
- Valg av styre og revisor, samt fastsettelse av deres godtgjørelse.
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen, herunder forslag som måtte være kommet styret i hende innen en måned før generalforsamlingen avholdes.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret anser det nødvendig, eller når minst 10 aksjonærer fremsetter skriftlig begjæring om det.

§17 GENERALFORSAMLINGENS KOMPETANSE

Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i aksjeselskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører aksjeselskapet
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- tiltak som har sammenheng med aksjonærenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for aksjonærene på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene
- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av aksjeselskapet karakter, krever tilslutning fra samtlige aksjonærer.

Hver aksje har en stemme. I tilfelle av stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Aksjonærer kan møte som fullmektig for andre aksjonærer.

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

§ 18 AKSJONÆRENS AKSEPT AV GJELDENE REGLER I SELSKAPET

Ved erverv av aksje har aksjonæren gjennomgått selskapets vedtekter og husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg

Aksjonæren har rett til å overdra leieretten sammen med tilknyttet aksjebrev på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i selskapets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av selskapets generalforsamling.

Bestemmelsene i vedtektene erstatter de tidligere bestemmelsene i leiekontraktene.

§ 19 AKSJONÆRENS ANSVAR FOR BALKONG

Aksjonærens ansvar for balkong avgrenses til område innenfor balkongens gelender, inkludert topp av gelender. Dette gjelder også balkonger som nyttes som rømningsvei, hvor aksjonær har særlig ansvar for å til enhver tid ha fri rømningsvei. Balkonger som også er rømningsvei skal ikke benyttes til almen ferdsel eller bruk, unntatt ved inspeksjon eller i nødstilfelle

§ 20 SERVICEBIDRAG

Boligselskapet har et servicebidrag ved innflytting på kroner 2000,- for nye beboere grunnet vedlikehold og slitasje ved inn/utflytting. Servicebidraget skal dekke vedlikehold på fellesområder, da det utgjør en uforholdsmessig slitasje på vegger og trappeløp. Det er innflyttende aksjonær som forventes å innbetale dette beløpet. Ved utleie av leilighet jf. §7 skal det også tilstås et servicebidrag per inngåtte leieforhold.