

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**AS SONS GATE 5**

(28. august 2013)

Sist endret på ordinær generalforsamling 24.04.2023 under § 6

1

Selskapets navn er AS Sons gate 5.

§ 2

Selskapets formål er oppførelse og drift av bolighus for aksjonærene, samt virksomhet naturlig tilknyttet aksjonærenes bointeresse. Selskapets aksjonærer har borettsrett til en bolig i selskapets eiendom knyttet til sine aksjer.

For to aksjonærer foreligger rett til å leie tilknyttede lokaler i Sons gate 5, 1. etasje.

§ 3

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 4

Selskapets aksjekapital utgjør kr 140.300,- fordelt på 1 403 aksjer à kr 100,- lydende på navn og fullt innbetalt.

§ 5

En aksjonær kan overdra sin borettsrett/leierett til lokaler til nye eier i forbindelse med overdragelse av sine aksjer i selskapet. Den nye eier må godkjennes av selskapets styre.

§ 6

Aksjonæren skal holde boligen/lokalene i forsvarlig stand.

Aksjonæren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, badromsluk, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten dekker også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karm, ytterdører til boligen, utskifting av vinduer, men ikke utskifting eller reparasjon av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, herunder felles rør som omfatter sluk med forgrening til avløpsrør.

Aksjonærer som har terrasse plikter å vedlikeholde gulvbelegget, herunder fornye dette når det er nødvendig. Vedlikeholdet inkluderer fjerning av snø og rensing av sluk for avløp av

---

vann. Vedlikeholdet omfatter også rekkverk og innvendige vegger. Dersom manglende vedlikehold fører til skade på bygningen eller underliggende leiligheter, er aksjonæren erstatningsansvarlig for de kostnader som oppstår.

Alle strukturelle endringer (som røropplegg og endring på vegger) må omsøkes.

Vinduer kan ikke byttes til noe annet enn det som er fastsatt fra boligaksjeselskapet.

Ventilator skal ikke være koblet opp mot byggets ventilasjonssystem. Ventilator med kullfilter er det som skal benyttes.

## § 7

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt ikke plikten til dette påhviler aksjonærene. Skade på bolig/lokaler eller inventar som hører til selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen aksjonær.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen skal laget holde vedlike. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen/lokaler dersom det ikke er vesentlig ulempe for aksjonæren.

Aksjonæren skal gi adgang til boligen/lokalet for utføring av arbeid som er nevnt ovenfor, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

## § 8

Aksjonærer med borette kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av 2 — 4 ledd nedenfor.

En aksjonær som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan aksjonæren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom aksjonæren selv eller en person som er nevnt i 4. ledd nr 3 har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes hvis brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjonær.

Aksjonæren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. Aksjonæren er en juridisk person, eller
2. Aksjonæren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. Et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, eller
4. Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 2. ledd.

Godkjenning kan bare nektes hvis brukerens forhold gis saklig grunn til det og hvis brukeren ikke kunne blitt andelseier.

For aksjonær med rett til leie av lokale kan fremleie nektes med saklig grunn.

Aksjelaget tar et utleiegebyr ved langtidsutleie på kr 5000,- for behandling av søknad i forbindelse med utleie.

## § 9

Dersom aksjonær på tross av advarsel misligholder pliktene sine vesentlig, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke i tilfelle der det kan kreves fravikelse etter annet ledd. Advarsel skal være gitt skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold vil gi selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være gitt skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Hvis pålegget ikke etterkommes, kan selskapet kreve aksjen solgt i samsvar med borettslagsloven § 4-8 annet ledd.

## § 10

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen mai måneds utgang.

Innkalling skjer med minst 8 dagers varsel ved brev til samtlige aksjonærer. I innkallingen skal angis hvilke saker som skal behandles og på den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen.
2. Valg av styre og revisor.
3. Styrets godtgjørelse
4. Andre saker som i henhold til lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

Videre skal behandles spørsmål som er kommet til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen til generalforsamlingen.

## § 11

Selskapet revideres av en intern revisor valgt av generalforsamlingen blant selskapets aksjonærer. For den interne revisor utarbeider styret instruks. Den interne revisor kan honoreres.

## § 12

Selskapet ledes av et styre på fire medlemmer og ett varamedlem. Valgperioden er 2 år. Styret velger selv sin leder. Valgene avgjøres ved at den eller de som får flest stemmer anses valgt. Står stemmetallet likt, treffes avgjørelsen ved loddtrekning.

Styrets leder og ett styremedlem tegner og forplikter selskapet. Styret kan meddele prokura og ansette forretningsfører.

# Husordensregler for Sons gate 5 A/5

(vedtatt av generalforsamlingen 08. Juni 2021)

Styret har i henhold til vedtektene for Sonsgate 5 A/S aksjeselskap utarbeidet følgende husordensregler. Husordensreglernes formål er å skape et godt miljø for beboerne i aksjeselskapet. Beboerne (aksjonærer eller andre som bruker leilighetene) plikter å holde seg oppdatert på de til enhver tids gjeldende husordensregler.

## 1. Innvendige fellesarealer

Det er alles ansvar å bidra til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i innvendige fellesarealer. Det gjøres unntak for barnevogner såfremt disse ikke blokkerer utgangene.

Alle inngangsdører og dører til kjellere skal til enhver tid være låst.

## 2. Bakgård

Bakgården skal holdes ryddig. Eiendeler, leker og sykler skal oppbevares i skurene eller sykkelstativet. Sykler skal ikke plasseres langs veggene. Det må ikke røykes under vinduene og det skal brukes askebeuger.

Det er anledning til å sette ut pletter til blomster eller nyttevekster i fellesarealet. De som ønsker å dyrke i pallekarmer bes ta kontakt med styret.

Det skal være stille og rolig i bakgården etter kl. 21:00. Dersom man skal bruke bakgården for sosiale sammenkomster som kan medføre støy skal det varsles på forhånd i alle oppganger.

## 3. Vaskeriet

Hver beboer har ansvar for å følge instruksene for bruk av vaskeriet. Disse henger på veggen i vaskeriet. Hver beboer har personlig ansvar for eventuelle skader til inventar og maskiner i vaskeriet som følger av at instruksene ikke blir fulgt.

Vaskeriet benyttes av beboerne etter tur i henhold til tavlen på døra til vaskeriet. Vaskekort for bruk av vaskemaskin og tørketrommel kan kjøpes hos styret.

## 4. Avfallshandtering

Søppeldunkene i søppelrommet er kun til alminnelig husholdningsavfall. Avfallet skal kildesorteres. Matavfall skal i grønne poser med dobbel knute. Posene må ikke fylles for fulle, da disse lett blir for tunge. Plastavfall sorteres i blå pose med dobbel knute. Papiravfall kastes i egne beholdere. Annet husholdningsavfall pakkes godt inn i plast før det legges i dunkene. Løkkene på dunkene skal kunne lukkes. Døren holdes stengt.

Alt avfall i større volum eller kvanta, avfall fra oppussingsarbeider og emballasje skal ikke plasseres i søppelrommet eller i fellesareal.

Alt Øvrig avfall, herunder glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

## **5. Leilighetene**

Leilighetene må behandles omsorgsfullt, Det skal utvises forsiktighet ved flytting. Beboeren er ansvarlig for eventuelle skade i egen leilighet og for eventuell skade av fellesarealene.

Blir ruter blir knust i leiligheten skal beboeren sette inn nye ruter umiddelbart for egen regning, enten skaden ble forårsaket av beboeren eller andre.

## **6. Radiatorer**

Hvis radiatorer eller rør ved lufting eller på annen måte utsettes for frostskafer blir all skade som forårsakes, også ved skade ved vann som renner utover og ned gjennom etasjene, i sin helhet å erstatte av ansvarlig beboer.

## **7. Vann og avløp**

Beboeren må sørge for at vannledninger ikke fryser. Vasker, avløp og toalett må ikke tilstoppes. Vannkraner må etter tapping lukkes forsvarlig. Oppvaskmaskiner og vaskemaskiner monteres og plasseres på forsvarlig vis.

Beboeren plikter å utbedre enhver skade som følge at overnevnte ikke blir fulgt.

## **8. Kjeller og boder**

Personlige eiendeler skal ikke oppbevares i fellesarealene i kjellere. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller gass til grill.

## **9. Fasader og skilt**

Eiendommen er på Byantikvarens gule liste. Det betyr at det ikke kan gjøres endringer til utvendig fasade, Ved skifte av vinduer eller dører må bygningens stilmessige karakter opprettholdes. Ta kontakt med styret for mer informasjon. For skilt, blomsterkasser, markiser, flaggstenger, eller lignende må det søkes godkjenning fra styret.

## **10. Brannsikkerhet**

Alle beboere skal sørge for å ha godkjent brannslukningsutstyr og røykvarsler. Fyrstikker eller levende lys skal ikke anvendes i kjeller eller bod. Elektrisk lys i kjeller må slukkes etter bruk.

## **11. Meldeplikt**

Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig,

Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder fra til styret. Ved eventuell forsikrings sak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

## **12. Ro og orden**

Leiligheten og felles rom må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre beboere, og heller ikke på en måte som nedsetter gårdens omdømme. Fra kl. 23.00 til kl. 06,00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre leieboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg bes det om fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.30 —19.00 på hverdager unntatt fredag hvor arbeidet må avsluttes senest kl. 17.00, lørdager kl. 10.00 — 17.00.

Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager.

Store oppussingsarbeider som medfører vedvarende støy skal varsles med oppslag i alle oppgangene senest tre dager før arbeidene begynner.

Musikk- og sangundervisning må ikke finne sted uten selskapets samtykke, og det må som regel ikke musiseres etter kl. 22:00,

Private vaskemaskiner, støvsugere, oppvaskmaskiner og ev. andre støyende husholdningsapparater må ikke benyttes mellom kl. 22:00 og 08:00 på hverdager (før 08:30 lørdager og søndager)

### **13. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, etter søknad til styret, dersom gode grunner taler for det, og at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne. Beboerne plikter å påse av husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy. Hund skal alltid være i bånd på fellesarealer. Hunder skal ikke luftes i bakgården. Eiere av katter skal passe på å fjerne ekskrementer.

### **14. Besiktigelse**

Aksjeselskapet har adgangsrett til leilighetene ved behov, som f.eks. for vedlikehold, takst al I tilfelle der dette er nødvendig skal beboer informeres skriftlig på forhånd.

Hvis leiligheten er ubebodd over lengre tid, har aksjeselskapet rett til å få leilighetens nøkler utlevert.

I en nødssituasjon, der adgang er nødvendig for å forebygge eller innskrenke skade for eiendommen, har styret rett til å gi adgang til den enkeltes leilighet.

### **15. Brudd av leiekontrakt**

Husordensreglene gjelder for alle som bor eller eier lokaler i Sons gate 5. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene følges og kan på aksjeselskapets vegne gripe inn ved overtredelser.