

Vedtekter for Bergensgata 13, sist endret i generalforsamlingen 12.10.2020.

VEDTEKTER FOR AS BERGENSGATA 13

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39 pr 18. april 2012

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets navn er AS Bergensgata 13

1.2 Selskapets formål er drift av eiendommen Bergensgata 13 og Holmestrandsgate 12

1.3 Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune

2 Aksjer, aksjonærer og eierskifte

2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kroner 860.000 - kroneråttehundreogsekstitusen, fordelt på 172 aksjer à kr 5000,- - fullt innbetalt og lydende på navn.

Kun fysiske personer kan være andelseiere.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjonærer. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Styret må treffe sin avgjørelse innen tre uker etter at søknad er innkommet. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt.¹

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

Ved aksjesalg har øvrige aksjonærer ikke forkjøpsrett.

2.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av aksjonær eller bruker.

3 Bruk av boligen

3.1 Aksjeeiers rett til bruk

Leilighetene skal bare brukes som boliger, og aksjonærene forplikter seg til å følge gjeldende husordensregler og bestemmelser om bruk av gårdens fellesrom som måtte bli gitt.

3.2 Overlating av bruk til andre

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier 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 andelseieren 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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Søknad om godkjenning skal sendes skriftlig til styret. I søknaden skal det fremkomme til hvem bruken overlates. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønske overlatt til gir saklig grunn til det.

Har styret ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til styret, 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 fa tak i.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeiers bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.

4.2 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

Aksjeeier skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter

(andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon

eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Aksjonærene skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenner eller lignende på fasaden.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer. Felleskostnadene fordeles etter antall aksjer knyttet til hver leilighet. Unntaket vil være loftsarealer og andre arealer som kjøpes av og innlemmes i leiligheter, hvor det betales felleskostnader basert på 40 % av nytt boareal, basert på gjeldende felleskostnader pr kvadratmeter av eksisterende boareal i leiligheten. Alle felleskostnader skal endres prosentvis i samme takt, uavhengig av fordelingsprinsipp. Unntaket for disse prinsippene er kabel-tv og trappevask som fordeles flatt pr leilighet

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser² for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da

tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjonær på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge boligen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at boligen 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. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

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 laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling 7.1

Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjonærer har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksjonær har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver aksjonær kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og brukere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om

pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

Styret skal på forhånd varsle aksjonærene om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjonær, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- fastsettelse av resultatregnskapet og balansen
- anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, og utdeling av utbytte
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen anses som tilgjengelig også hvis den beror hos forretningsfører.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet ledes av et styre som har 4-6 medlemmer hvorav 1-2 er varamedlemmer. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen. Styret velger selv sin leder. Medlemmer av styret må være bosatt i gården.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

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

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8. Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en aksjonærs uaktsomhet, eller som en aksjeeierens på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal aksjeeiers forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av selskapets forsikring, skal aksjeeieren erstatte 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 bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av

aksjeeierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

9 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

10 Vedtektsendring

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

11. Annet

Ved motstrid går borettslagsloven foran aksjeloven.

12 PARKERING

(REGLEMENT FOR PARKERINGSPLASSER I SAMEIET BERGENSGATA 13 AS)

1. Antall plasser

Sameiet Bergensgata 13 AS har per 2018 åtte - 8 - parkeringsplasser til disposisjon.

2. Tildeling av plass

2.1 Ved ledig plass

Tildeling av parkeringsplasser i Bergensgata 13 administreres av styret i aksjelaget. Plass leies kun ut til aksjeeiere som eier eller disponerer bil og som selv bor i selskapet.

Styret tildeler plasser etter ansiennitet på venteliste når en plass blir ledig. Ansiennitet løper fra dato skriftlig melding om ønske av plass mottas av styrets leder.

Ansiennitet beholdes selv om man takker nei og vil vente på neste ledige plass.

Tildeling av ny plass gjelder fra den 1. i måneden.

2.2 Ved utleie

Aksjeeieren mister retten til å disponere parkeringsplass ved utleie av leiligheten, og må sette seg på ventelisten på nytt når leieforholdet evt opphører.

All fremleie av parkeringsplass er forbudt.

2.3 Internbytting

Aksjeeiere som allerede leier plass har ikke rett til å bytte når en ny plass blir ledig. Leietaker som ønsker å bytte plass kan sette seg på den ordinære ventelisten og bytte til ny plass når det blir dennes tur.

2.4 Antall plasser per andelseier

En aksjeeier kan kun disponere 1 – en – parkeringsplass. Dette gjelder også der aksjeeier eier flere aksjer / leiligheter.

Dersom en plass blir ledig og det ikke står noen på ventelisten, kan plassen leies ut til en aksjeeier som allerede har plass. Denne midlertidige retten til å disponere to plasser faller bort dersom en aksjeeier som ikke disponerer plass melder ønske om det.

3. Bruk av plassen

3.1 Hva plassen kan benyttes til

Den tildelte parkeringsplass kan kun benyttes til parkering av motorkjøretøy. Plassen skal alltid være ren og ryddig, og ikke brukes som lager/oppbevaringsplass.

Større reparasjoner er ikke tillatt. Heller ikke bilvask og oljeskift. Vanlig ettersyn og enklere vedlikehold kan utføres, dersom dette ikke sjenerer de andre leietakerne eller skader plassen på noen måte.

3.2 Bestemmelser om brukshyppighet

Aksjeeieren disponerer plassen under forutsetning av at vedkommende bruker den hyppig; i gjennomsnitt minst ukentlig, målt i en vilkårlig periode på fire måneder. Ved lengre tid hvor parkeringsplass blir stående ubenyttet kan styret vurdere oppsigelse av leieforholdet.

I ferier og tilfeller der en aksjeeier er bortreist i en periode, oppfordres det til å gi beskjed slik at andre kan benytte plassen i perioden den står tom. Det er kun aksjeeiere som kan låne plasser. Dette skal skje uten vederlag.

3.4 Hensyn til andre

Leietaker plikter å parkere bilen på en slik måte at den ikke er til hinder for brukere av de andre plassene eller alminnelig ferdsel.

4. Betaling for plass

Leien faktureres månedlig sammen med felleskostnadene.

Leieprisen fastsettes av styret og kan endres med en måneds varsel.

5. Oppsigelse av plass

Oppsigelse foretas med en måneds varsel fra senest siste dag i måneden. Leie tilbakebetales ikke dersom beboer sier opp plassen midt i måneden.

Plassen følger ikke leiligheten ved salg, plassen blir automatisk frigitt på dato for overdragelse dersom den ikke er sagt opp.

6. Andre forhold

6.1 Elektrisk lading

Per 2018 er det ikke opplegg for elektrisk lading ved sameiets parkeringsplasser. Leietakere har rett til å få tilrettelagt for lading ved plassene. Dette må skje etter avtale med styret, med godkjent anlegg og uten at det belaster sameiet økonomisk.

Det er ikke tillatt å bruke sameiets eksisterende elektriske anlegg til lading.

6.2 Informasjon om leietakere og aksjeeiere på venteliste

Sameiet praktiserer åpenhet rundt hvem som leier hvilken plass, og hvem som står på ventelisten med hvilken ansiennitet. Denne informasjonen oppgis til aksjeeiere på forespørsel.

6.3 Unntak i spesielle tilfeller.

Styret kan i spesielle tilfeller gi midlertidig unntak fra reglementet såfremt endring av reglement behandles ved neste generalforsamling.

Oslo 26.04.18

Gard Kaarbø Asskildt/s/

Petter Edna/s/

Guro Sven kerud Fresvik/s/

Ann Caroline Johansson/s/

Vedtekter for loftsutbygging i Bergensgata 13

1. En aksjonær kan erverve borett til direkte overliggende loftsareal for å utvide boarealet i egen leilighet, der det er hensiktsmessig. Ved spesielle tilfeller kan arealet forskyves ut over egentlige underliggende areal. Dette gjelder boenheter i 3. etasje. Når en aksjonær melder inn ønsket om å kjøpe loftsareal, skal det sendes ut beskjed til øvrige beboere i etasjen om å melde interesse innen fastsatt frist. Styret setter en rimelig frist. Dette for å lettere koordinere behandling av søknader om utbygging.
2. Det ervervede arealet kan ikke utleies separat, og kan ikke skilles ut til egen boenhet siden.
3. Forutsatt for salg av fellesarealer er at loftsboder og areal til tørkemuligheter på loft opprettholdes. Alle beboere opprettholder sitt opprinnelige bodareal og alle nye boder skal oppfylle minimumskravet på 3 m² (i henhold til Plan- og bygningsloven).
4. Styret skal stadig vurdere behovet for fellesareal. For å oppfylle forutsetningen om tørkeloft og boder vil maks antall utbygginger i de tre oppgangene være som følger:
 - Oppgang A: 2 av 4 enheter
 - Oppgang B: 2 av 3 enheter
 - Oppgang C: 2 av 3 enheter

Ved interessekonflikt gjelder prinsippet om at aksjonæren med lengst ansiennitet får førsterett.

5. Søknadene behandles av styret når konkrete byggeplaner med plantegninger fra arkitekt er fremlagt.
6. Styret har fullmakt til å inngå kontrakt med aksjonærer som bygger ut innenfor rammene av vedtektene.
7. Aksjonær kan ikke selge sin leilighet med utbyggingsrett, da må ny eier søke styret på nytt om utbygging.
8. Utbyggingsrett til areal på loft betales med 5 500 kr per m² (per 2012), for det areal av råloft som kan regnes som boareal. Betaling skjer ved inngåelse av "Kontrakt ved utbygging av loft". Oppmåling skal gjøres av takstmann. Endelig boareal (BRA) utregnes når ferdigattest foreligger.
9. Ny husleie regnes ut for nyervervet areal på følgende måte:
 - Tidligere husleie / boareal = husleie per m²
 - Husleie per m² x 0,4 x nyervervet boareal = ny husleie for nyervervet boareal
 - Tidligere husleie + husleie for nyervervet boareal = ny husleie for totalt areal
10. Fremgangsmåte og saksgangen for utbygging av loftsareal skal være som følger: a) Aksjonær skal først skriftlig informere styret om sine planer slik at styret kan se om det er mulighet for utbygging, og gi øvrige aksjonærer med utbyggingsrett frist til å varsle interesse for utbygging.

Endelig søknad må foreligge innen 3 mnd fra styret har gitt aksept for utbygging.

b) Dersom utbygging etter styrets vurdering er mulig, skal aksjonær søke styret om utbyggingen. Søknaden skal inneholde plantegninger fra arkitekt med nødvendig godkjenning og en enkel, men målriktig planskisse som viser hvordan bodene til de andre aksjonærene i oppgangen er tenkt plassert og utformet i henhold til krav. Det skal også være utarbeidet en fremdriftsplan. Utbygger skal skriftlig varsle alle aksjonærer i oppgangen. Uttalelser fra naboene i oppgangen skal følge søknaden. Styret har utarbeidet et eget skjema som skal brukes til underskrifter fra naboer.

c) Styret behandler søknaden og kommer eventuelt med innvendinger. Søker skal rette tegningen etter styrets anmerkninger, men behøver som hovedregel ikke nye uttalelser fra naboer.

d) Etter at styret har godkjent søknaden, kan utbygger gå videre med prosessen. Innen 6 måneder fra den dato styret har godkjent søknaden, må det søkes Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Går det lenger tid enn dette, må styret søkes på nytt. Søknaden og tegninger må utarbeides av arkitekt eller ingeniør med nødvendig godkjenning. Når igangsettelsestillatelse er gitt fra Plan- og Bygningsetaten, skal kopi av denne sendes styret før arbeidet kan starte.

e) Ferdigattest fra Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten skal foreligge senest 18 måneder etter at kontrakten med aksjeselskapet er undertegnet og en kopi skal sendes styret.

11. Utbyggingen skal utføres i henhold til gjeldene byggeforskrifter, med vekt på bevaring av gårdens opprinnelige utseende. Fasadeendringer godkjennes kun i samråd med Byantikvaren og etter godkjenning fra styret. Arbeidet forutsettes utført i henhold til profesjonell håndverksmessig standard, og Bygg- og brannforskrifter. Takvinduer skal være av standard størrelse, Velux takvindu 78 x 140 midthengslet. Loftsvinduet skal alltid sentreres over vindusfelt i fasaden under. Eksisterende loftsluker skal fjernes innenfor utbygget del av loft.

12. Både under og etter utbyggingen skal de øvrige aksjonærer beholde sine opprinnelige bodarealer, og alle boder må oppfylle minimumskravet til størrelse angitt i Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, og skal være like dagens boder. På loftet skal det fortsatt være tilgjengelig for tørking/lufting av klær. Utbygger skal bistå flytting av boder som disponeres av andre beboere. Alle utgifter i forbindelse med utbyggingen skal bæres av aksjonæren som bygger ut. Der 2 aksjonærer bygger ut samtidig skal utgiftene deles. Med samtidig forstås at en dag eller flere er felles i perioden fra søknadsdato til ferdigstilling.

13. Det skal tegnes førsterisikoforsikring (byggeplassforsikring).

14. Utbygger bærer det hele og fulle ansvar for utbygde areal; for eksempel vedlikeholdsansvar, ansvar for feil og mangler i forhold til offentlige myndigheter og andre tredjemenn. Aksjeselskapet skal holdes skadesløs i ethvert henseende. De nærmere vilkår fremkommer av inngått avtale.

15. Dersom utbyggingen ikke utføres som forutsatt, kan aksjeselskapets styre med faglig bistand besørge sikring av utbyggingsstedet på bekostning av aksjonær som bygger ut.

16. Lagring og oppbevaring av byggeavfall skal være midlertidig, og gjøres i henhold til Oslo kommunes brannforskrifter. Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets container eller søppeldunker. Styret skal kontaktes ved oppbevaring av container på fellesareal.
17. Utbyggingsstart skal varsles styret og naboene skriftlig i forkant. Utbygger skal påse at byggearbeidene gjennomføres slik at naboleilighetene ikke påføres skade eller ulempe. Eventuelle skader skal utbedres uten ugrunnet opphold. Dette gjelder også skader på fellesareal. Naboene må regne med normale ulemper i byggeperiodene, som støy, støv osv. Aksjeselskapets husordensregler skal følges.
18. Det skal i så liten grad som mulig endres på rør, avtrekk, ventilasjon og elektrisk anlegg i bygningen ved utbygging av loft. Ved endringer skal utbygger dokumentere for styret at endring ikke medfører ulempe for naboer eller reduserer funksjonalitet for teknisk anlegg eller bygningen. Alt dette arbeidet skal utføres av fagkyndige, og skriftlig avtale med utbygger skal fremlegges før godkjenning kan gis av styret. Anlegg skal ikke baseres på kunstig avtrekk eller pumping. Inngrep skal godkjennes før de iverksettes.
19. Dersom utbygging medfører at feieluker til fyringspiper ikke lenger er tilgjengelig fra fellesareal, plikter aksjonær å gi feiervesenet adgang til leiligheten i forbindelse med feiing. Skulle likevel feier ikke ha fått adgang til feieluker ved på vanlig måte forhåndsannonsert oppmøte, plikter aksjonær å betale de omkostninger aksjeselskapet evt. måtte ha ved nytt oppmøte for feier.

Husordensregler for Bergensgata 13 AS

Per. 10.09.2012

Endret på årsmøte 11.05.2021.

1. Bakgård, parkeringsplass, trappeoppgang, trapperepos, vaskerom, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler o.l. Sykler skal settes i sykkelstativ i bakgården, eller i sykkelrom i kjeller. Barnevogner kan plasseres i oppgang, så lenge de ikke stenger for dører eller alminnelig ferdsel. Parkeringsplasser leies ut enkeltvis til andelseierne etter borettslagets ansiennitetsordning, etter henvendelse til styret (se vedtekter).
2. Alle beboerne kan fritt disponere bakgården og utemøblene, men plikter å holde det ryddig og sette hageredskaper, griller, sitteputer o.l. tilbake på plass etter bruk. Beboerne kan også disponere bakgården til fest, men alle beboerne skal da varsles i god tid på forhånd, og festarrangør plikter å ta hensyn til andre beboeres ønske om ro.
3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå i bakgården. Det er ikke tillatt å henge tøy ut av vinduene.
4. Enhver forurensing av bakgård og fellesarealer er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelkassene skal unngås.
5. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilt, antenner eller lignende.
6. Inngangsdører, kjellerdører og lofts dører skal alltid holdes låst.
7. Det er ingen felles vaskemaskiner i vaskerommene. Vaskemaskinene tilhører hver enkelt beboer, med anvist plass og strømuttak tilkoblet leilighetene. **Eier er selv ansvarlig for at strøm er koblet på riktig leilighet. Nye beboere må søke styret om tildeling av plass til vaskemaskin. Vaskemaskin og strømuttak må merkes med navn og leilighetsnummer.** Det er tørkesnorer for tørking av tøy på felles loftsrom.
8. Skal ved lagres i kjellerbod, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inn til bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.
9. Ved planlagt oppussing plikter beboer å melde fra til naboer som blir berørt av støy og aktivitet, med et beregnet tidsomfang. Ved oppussing i helger, plikter beboer å avslutte aktivitet som resulterer i støy innen kl. 18.00. Det skal holdes ryddig og rent i oppganger og utenfor bygg gjennom oppussingsperioden.
10. Det avholdes vår- og høstdugnad. Beboerne plikter å stille på dugnad. Ved fravær ilegges det et gebyr til dekning av eksternt innleid arbeidskraft. Gebyret betales inn på forhånd via felleskostnadene, og tilbakebetales ved oppmøte på dugnad.
11. Tap av nøkler skal meldes til styreleder omgående. Beboer må bekoste nye nøkler.
12. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester i leilighetene skal varsles andre beboere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som brudd på husordensreglene.

Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand. Med beboer menes altså andelseier og alle medlemmer av hans husstand, den han eventuelt har overlatt bruken til, eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.