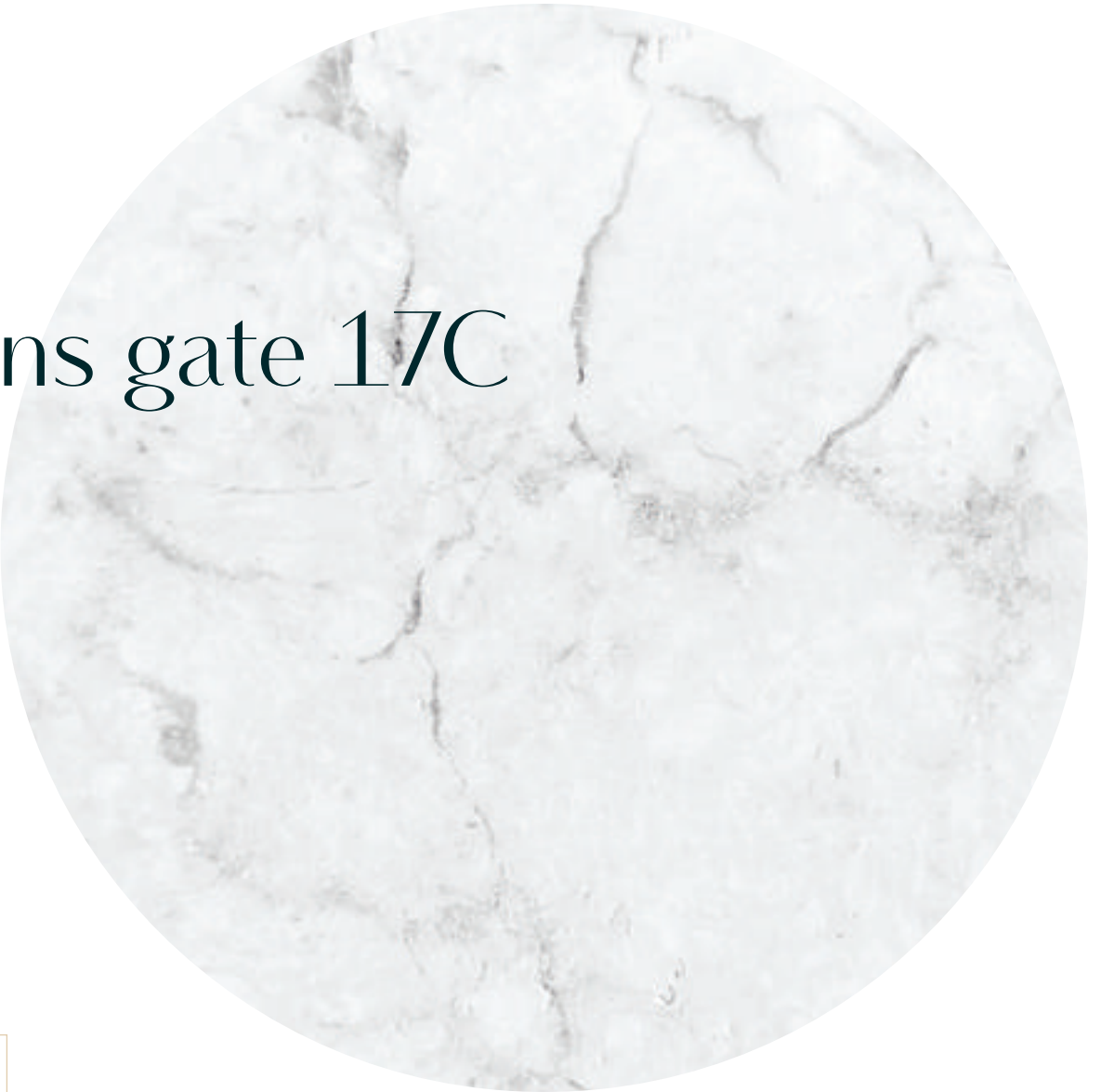


Middelthuns gate 17C



Velkommen til

Middelthuns gate 17C



Salgsoppgaven produsert 30. april 2025

Middelthunet

Lys og Moderne 2-r med vestvendt balkong i 7.etg - Takhøyde på 2,86M - Kun TG1 – Heis – Felles takterrasser – Parkering*

Prisantydning	7 200 000,-
Omkostninger	181 350,-
Totalpris	7 381 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 558,-
BRA-i	44 kvm
Totalt BRA	49 kvm
Soverom	1
Etasje	7

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2022

Megler	Carl Christian Stierna
Telefon	990 43 439
E-post	c.stierna@nordvikbolig.no
Megler 2	Hedda Marie Larsen
Telefon	407 22 115
E-post	hedda.larsen@nordvikbolig.no




weber



Kort fortalt

- Lys, moderne og innbydende 2-r med solrik balkong, høy standard og attraktiv beliggenhet i det populære boligprosjektet Middelthunet. På Middelthunet vil du få den unike kombinasjonen av moderne leilighet, frodige fellesarealer og urban beliggenhent i umiddelbar nærhet til Frognerparken.

- Leiligheten har en optimal planløsning, og inneholder entré, bod, åpen kjøkken- og stueløsning, soverom og bad.

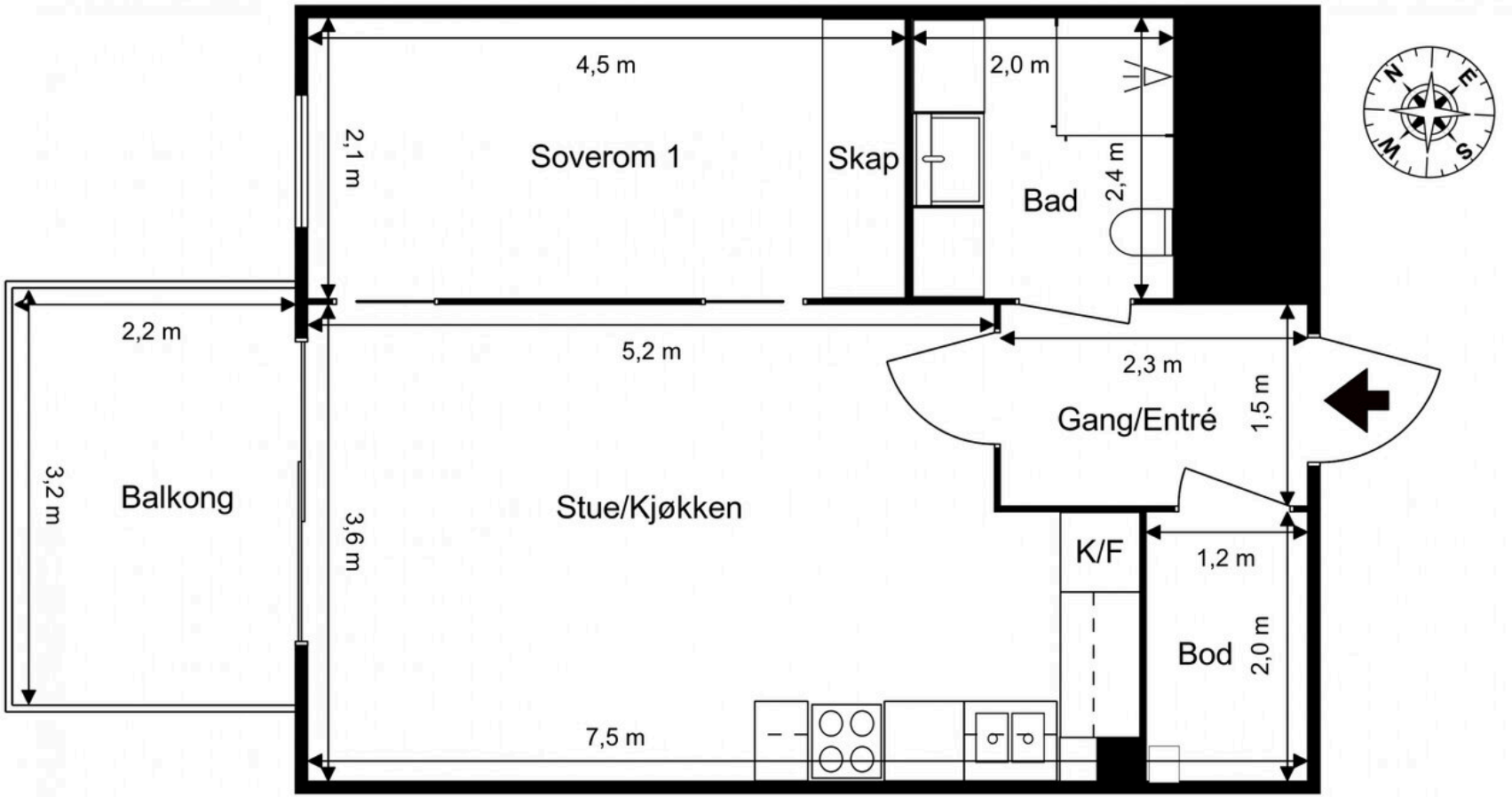
- Vestvendt balkong på 7 kvm
- Høy standard med kun tilstandsgrad 1
- Lave FK
- Takhøyde på 2,86 m
- En-stavs eikeparkett og lyse overflater
- Balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme
- Elektronisk solskjerming på vinduer
- Eaton Smarthjem med app-styring
- Garanti fra utbygger
- Sigdal kjøkken
- Vendt mot rolig gate
- Felles takterrasser, tuftepark og fantastisk utsikt
- Frognerparken rett utenfor
- Parkering*

Arealer og innhold

BRA-i:	44 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	49 kvm
TBA:	7 kvm

Middelthuns gate 17C, 0368 Oslo

7. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.















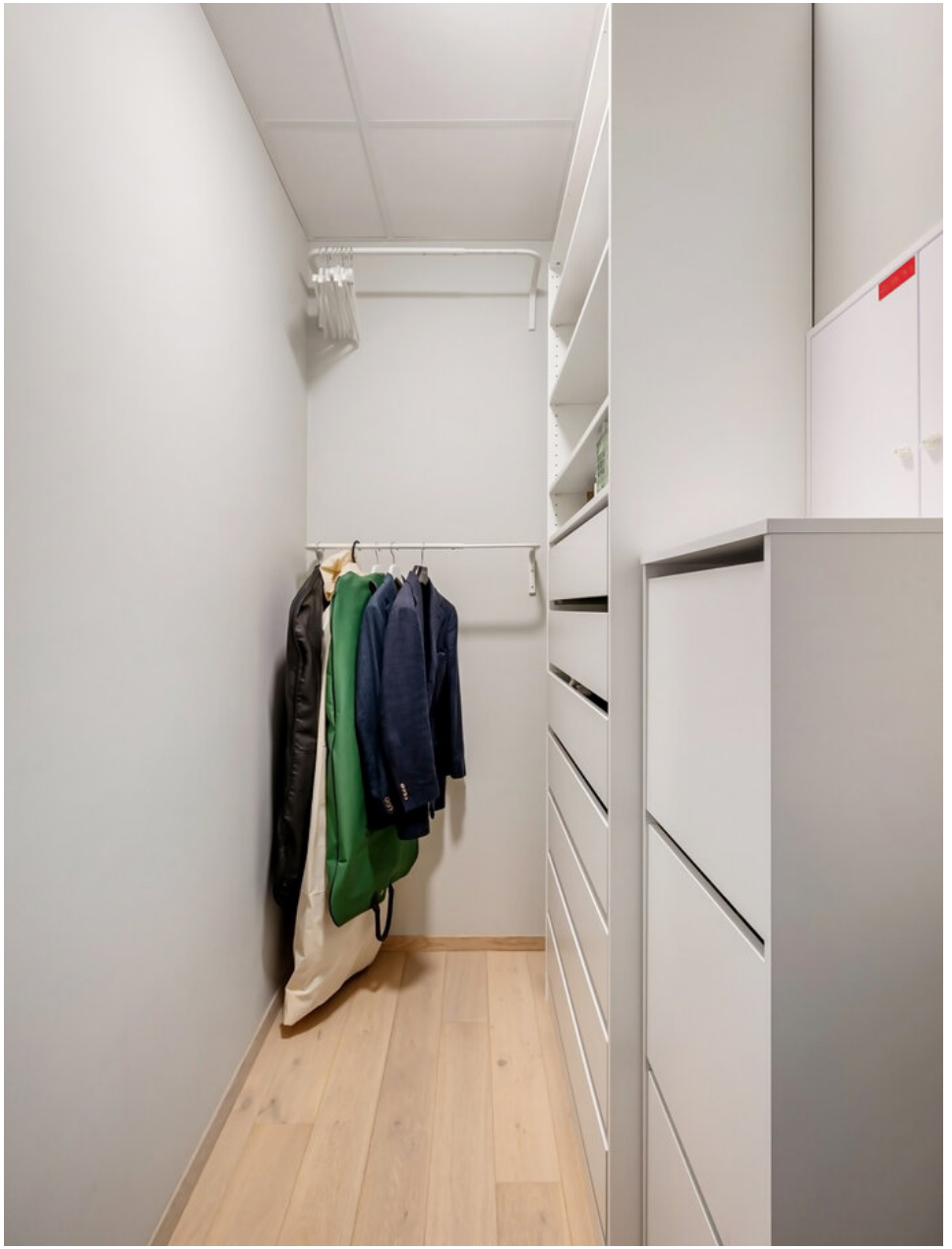

SMEG






Lifespan







Informasjon

Middelthuns gate 17C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0148/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Middelthuns gate 17C, 0368 OSLO
Gnr 215, bnr 226, snr 155 (ideell andel 1/1) / Gnr 215, bnr 396 (ideell andel 1/341) i Oslo kommune

Selger
Harald Stangeland Mundal

Kjøpesum og omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
180 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
181 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
194 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 381 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 394 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
7

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 49 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
7. etasje:
BRA-i: 44 kvm.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen.

Innhold

Leiligheten ligger i 7. etasje og inneholder entré/gang, bad, soverom, stue og kjøkken. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm. Boden er merket 60.

Standard

Introduksjon
Velkommen inn! Her får du et umiddelbart lyst, godt og gjennomført førsteinntrykk av denne moderne og lekre 2-roms leiligheten fra 2022. Du vil med en gang legge merke til den pene en-stavs eikeparketten og de delikate fargevalgene. Leilighet har varme i alle gulv, Eaton Smarthjem appstyring for regulering av lys og temperatur samt solskjerming foran alle vindusflater.

Entré:
Det er god plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy i entréen. I tillegg er det ekstra lagringsplass i innvendig bod. Her er det garderobeskap, sikringsskap og mekanisk avtrekk. Dørcalling med åpner

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne og stilsikkert kvalitetskjøkken fra Sigdal. Tidsriktig innredning fra 2019 med glatte fronter, glass på vegg over benkeplate og benkeplate i stein. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Grohe, lys under overskap og stikk på vegg. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen fra Røroshetta. Det er integrerte hvitevarer fra Siemens med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. På kjøkkenet er det godt med skuff- og skapplass samt fine arbeidsflater. Ved kjøkkenet er det plass til spisebord.

Lys, romslig og hyggelig stue med store vindusflater og fint utsyn. I stuen er det god plass til sofagruppe. De store vindusflatene og balkongdøren slipper til rikelig med naturlig lys, og bidrar til en åpen og luftig romfølelse. Rommet har en planløsning som gjør det enkelt å innrede.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 7 kvm. Her er det god plass til utemøblement og beplanting.

Soverom:
Lunt og innbydende soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og skyvedørsgarderobe. Rommet har stort vindu som sikrer godt med lys og luft. Leiligheten har godt isolerte vinduer produsert i 2022, i tillegg til den rolige beliggenheten mot skjermet og tilbaketrukket gate.

Bad:
Delikat bad med flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og innfelte downlights i himling. Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og bred baderomsinnredning med skuffer, helstøpt benkeplate med servant og ettgreps armatur fra Grohe samt speil med lys. Det er opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Oppheng for klær med varme og mekanisk avtrekk.

Overflater:
Gulv: En-stavs eikeparkett og flislagt gulv på badet. Det er gulvvarme i alle rom.
Vegger: Malt overflate på vegger og fliser på badet.
Himling: Malt overflate i himling. I stuen er takhøyden oppmålt til 2,86 meter.

Parkering

Selger leier en fast parkeringsplass i kjeller med elibillader fra en annen privatperson i Sameiet. Ved interesse kan leieavtalen sansynligvis videreføres. Gi beskjed om dette er aktuelt så undersøker selger.

Selger opplyser at det tidvis selges parkeringsplasser i kjelleren, både faste parkeringsplasser og systemparkeringsplasser. Det er kun personer i Sameiet som har anledning til å kjøpe/leie disse parkeringsplassene.

Sammendrag selgers egenerklæring

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i skjøte og prospekt når boligen ble kjøpt fra utbygger.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Meldt inn i boligbasen og utbedret av utbygger. - Lekkasje fra øvre del av dusjstativ (byttet av utbygger) - Lysrør på bad (byttet av utbygger) - lister inn til soverom (limt på nytt av utbygger) - Knirk i deler av gulv (utbedret av utbygger).

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Bygget:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre.
- Fasade er utvendig pusset/malt, er kledd med fasadeplater og liggende panel.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Sørøstvendt balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stue.
- Vinduer med 3-lags glass.
- Det er solskjerming på alle vinduer og balkongdør (1 foran balkong og 1 på soveromsvindu).
- Eaton Xcomfort bridge smarthjem med styring av lys, temperatur og solskjerming.
- Innerdører har hvit omramning. Entredør har lyd - og brannklassefisering 40dB/B30.
- Innerdører med innfelt glass.
- Vinduer, balkongdør og innerdører er fra byggeår.

Leiligheten har fått tilstandsgrad 0 og 1 på samtlige punkter.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, inkludert korttidsutleie.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme i alle rom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 558,- pr. mnd.
Inkluderer: Akto. energi, kabel-tv, bredbånd, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, styrehonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:
Akonto energi 439,-
Boligventilasjon 57,-
Felleskostnader likt 314,-
TV/Bredbånd 229,-
Felleskostnader brøk 1 231,-

Boligselskapet har avtale med Divako om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Divako sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Divako avregner faktisk energiforbruk pr. år, halvår eller kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig, halvårlig eller kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesnings/overtagelsesskjema til Divako. Skjemaet kan lastes ned fra Divako sine sider https://divako.no/

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 558 739,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 234 954,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Middelthunet Sameie, orgnr. 928853217

Om sameiet

Sameiets navn er Middelthunet Eierseksjonssameie.

Sameiet er et kombinert sameie som består av 330 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner (næring, handel, tjenester og bevertning, og barnehage), 3 næringsseksjoner for parkering og 6 næringsseksjoner for overskuddsboder i eiendommen gnr. 215, bnr. 226 i Oslo kommune.

Hus A: 182 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner (næring, handel, bevertning m.m.).
Hus B: 94 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (næring, handel, bevertning m.m).
Hus C: 54 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (barnehage).
Underetasje: 1 næringsseksjon for fellesareal for næring, 3 næringsseksjoner for parkering og 6 næringsseksjoner for overskuddsboder.

Venter du gjester, men ikke har overnattingsmuligheter hos deg selv kan du leie gjesteleilighet i sameiet. Sameiet disponerer to gjesteleiligheter i første etasje i oppgang 17C. Disse gjesteleilighetene kan reserveres ved å følge instrukser på enhver tids gjeldende kommunkasjonsplattform.

Styret har på vegne av Sameiet inngått en avtale med Securitas som omfatter tilkalling av vekter ved behov.

Styret kontaktes fortrinnsvis via melding på Vibbo. Styret kan også kontaktes på e-post middelthunet@styrerommet.no.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig i OBOS) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Planlagte påkostninger/utbedringer - Hva skjer i sameiet:
Ekstraordinært årsmøte 2023 vedtok å godkjenne installering av kameraovervåkning i sameiet.

Årsmøte 2024 vedtok etablering av toalett i disponibelt rom ved takterrasse bygg C, samt etablering av en ny gangvei over tunet i stil med omkringliggende uteområder. Tiltakene forutsetter godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten. Det er i henhold til årsberetningen ikke forventet at disse tiltakene vil medføre ekstra kostnader for sameierne, da tiltakene foreslås finansiert av allerede oppsparte midler. Se vedlagt årsrapport fra 2024 for ytterligere informasjon.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Styret skal informeres om eierforhold.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Fellesformue

Kr 7 231,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et overskudd på kroner 1 524 867. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 734 594.

I posten drift og vedlikehold for 2024 er det beregnet midler til ordinært løpende vedlikehold. Styret foreslår flere investeringer og endringer i eiendomsmassen gjennom egne saker i årsmøtet. Disse investeringene er ikke medtatt i budsjettet. Dersom årsmøtet godkjenner disse sakene, vil vi derfor forvente et underskudd i år. Sameiet har godt med oppsparte midler basert på foregående års overskudd, så vi foreslår å dekke disse eventuelle investeringene med oppstart egenkapital.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 8056051

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 8 526 kvm (Eiertomt)
Beboere har gleden av felles takterrasse på bygg A, B og C. På bygg A er det med treningsapparater og utekjøkken. Særlig spektakulær er terrassen på bygg C, med 360 graders utsikt over Oslo med omegn. Alle seksjonseiere i Middelthunet får adgang til de felles takterrassene.
Sameiet disponerer 2 gjesteleiligheter som kan bookes via Vibbo.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt enhet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Middelthunet er et urbant og nyere boligprosjekt som retter seg mot Frognerparkens frodige grønne tak. Middelthunet erstatter den gamle hovedbygningen til Nordea og har blitt omdannet til et nytt område mellom sentrale Majorstuen og Frognerparken. Perfekt for deg som ønsker en av Oslos største parker rett utenfor, samtidig som du har Bogstadveien som kanskje er Oslos mest kjente handlegata? Her finner du både eksklusive butikker og de mest kjente kjedebutikkene. Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Kjøpesenteret Valkyren som ligger kun et steinkast fra eiendommen er verdt å nevne, et nytt 3 etasjes motemagasin med foodcourt og vinmonopol. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger også i nærheten med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.

Rett rundt hjørnet for Middelthunet finner du Colosseum senter, med dagligvarebutikker som Mathuset Jacob's og Meny, apotek, blomsterhandel og Vinmonopolet.

Området rundt består av pene og klassiske bygårder, butikker, kaféer, restauranter, barer, nattliv og nisjeforretninger, alt innen gangavstand. Ønsker man å la bilen stå, har man Majorstuen stasjon kun 5 minutter unna, som et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finnes t-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. Det er også tilgang til Flybussen like ved.

Fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet som nærmeste nabo. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Populære Stensparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand. Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. SATS sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, SATS Bislett, samt noe mer eksklusive Artesia med både trening og spa. Fine muligheter for løpe- og joggeturer i parker om sommer, så vel som vinter. Kort t- banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler med bl.a. Høyskolen, Universitetet og BI.

Oslo kommune har bygget en ishall i tilknytning til Frogner Stadion, Sonja Henie Ishall. Dette er en moderne arena med mulighet for ishockey, kunstløp og andre idretter på isbane.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger Middelthuns gate 17 C-R - Oppføring av boligblokk - Bygg A - Brukstillatelse - 2022

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak
Saksnr. 202461838
Saken gjelder: Frognerparken - Forprosjekt med reguleringsplan for Frognerparken

Pågående byggesaker i området:
Middelthuns gate 17 - Bryting av brannskille ved kjerneboring. Saksnummer: 202462951
Middelthuns gate 19 - Innglassing av eksisterende balkonger. Saksnummer: 201512353
Kirkeveien 48 - Sammenføyning av to leiligheter i 5. og 6.etasje - Utsparing av trapp mellom to etasjer - Bygård. Saksnummer 200912356

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/215/226/155:
07.03.1914 - Dokumentnr: 902283 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om tak-/veggreklame
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1924 - Dokumentnr: 993800 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1938 - Dokumentnr: 400983 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1942 - Dokumentnr: 303461 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 215 bnr 229.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1942 - Dokumentnr: 303835 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 215 bnr 229.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1958 - Dokumentnr: 519577 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1959 - Dokumentnr: 503919 - Erklæring/avtale
vedr. sentralvarme og varmtvann m.l.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1959 - Dokumentnr: 503921 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver Kirkeveien 44.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1962 - Dokumentnr: 502099 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 215 bnr 229.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1985 - Dokumentnr: 57120 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1986 - Dokumentnr: 51291 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2003 - Dokumentnr: 68952 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:7
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelser vedrørende tekniske installasjoner.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2003 - Dokumentnr: 82765 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

Bruksrett - rettighetshavere eiere av gnr. 215 bnr. 231
eller senere eiere.
Bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2009 - Dokumentnr: 117016 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Hafslund Celsio AS
Org.nr: 977 296 919
Bestemmelse om fjernvarmerør - hovedrør 2 x DN200
Bestemmelse om drift, vedlikehold og fornyelse av fjernvarmenettet
Med flere bestemmelser
Kan kun slettes av begge parter i fellesskap
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.2013 - Dokumentnr: 2676 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:157
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2015 - Dokumentnr: 136631 - Erklæring/avtale
Allmentheten skal ha rett til fri ferdsel innenfor regulert og opparbeidet areal
Denne rettighet tinglyses på senere parseller som utskilles fra gnr. 215 bnr. 226 og bnr. 228
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2020 - Dokumentnr: 2008137 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Nettstasjon nr. 3808 Middelthuns gate 17
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:396
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruks- og adkomstrett til teknisk rom
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:395

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruks- og adkomstrett til teknisk rom
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:395
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruks- og adkomstrett til hovedtavle og fjernvarmesentral
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse/teknisk infrastruktur
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:396
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om grøfter/kummer
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:395
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om grøfter/kummer
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:395
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:396
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til bruk av fordrøyningsmagasiner
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2022 - Dokumentnr: 107201 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 155
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/28321

Diverse påtegning
Retting av tegninger vedrørende snr. 181 og 182

03.11.2023 - Dokumentnr: 1231765 - Reseksjonering
Snr: 155
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/28319
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Fjerning av seksjon

07.03.1914 - Dokumentnr: 902283 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om tak-/veggreklame
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1924 - Dokumentnr: 993800 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1938 - Dokumentnr: 400983 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1942 - Dokumentnr: 303461 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 215 bnr 229.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1942 - Dokumentnr: 303835 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 215 bnr 229.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1958 - Dokumentnr: 519577 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1959 - Dokumentnr: 503919 - Erklæring/avtale
vedr. sentralvarme og varmtvann m.l.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1959 - Dokumentnr: 503921 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver Kirkeveien 44.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1962 - Dokumentnr: 502099 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 215 bnr 229.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1985 - Dokumentnr: 57120 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1986 - Dokumentnr: 51291 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2003 - Dokumentnr: 68952 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:7
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelser vedrørende tekniske installasjoner.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2003 - Dokumentnr: 82765 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

Bruksrett - rettighetshavere eiere av gnr. 215 bnr. 231
eller senere eiere.
Bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2009 - Dokumentnr: 117016 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Hafslund Celsio AS
Org.nr: 977 296 919
Bestemmelse om fjernvarmerør - hovedrør 2 x DN200
Bestemmelse om drift, vedlikehold og fornyelse av fjernvarmenettet
Med flere bestemmelser
Kan kun slettes av begge parter i fellesskap
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.2013 - Dokumentnr: 2676 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:157
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2015 - Dokumentnr: 136631 - Erklæring/avtale
Allmentheten skal ha rett til fri ferdsel innenfor regulert og opparbeidet areal
Denne rettighet tinglyses på senere parseller som utskilles fra gnr. 215 bnr. 226 og bnr. 228
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2020 - Dokumentnr: 2008137 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Nettstasjon nr. 3808 Middelthuns gate 17
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:396
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruks- og adkomstrett til teknisk rom
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:395

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruks- og adkomstrett til teknisk rom
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:395
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruks- og adkomstrett til hovedtavle og fjernvarmesentral
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse/teknisk infrastruktur
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:396
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om grøfter/kummer
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:395
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om grøfter/kummer
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:395
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:396
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til bruk av fordrøyningsmagasiner
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2025 - Dokumentnr: 402005 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.01.2022 - Dokumentnr: 107201 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 155
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/28321

Diverse påtegning
Retting av tegninger vedrørende snr. 181 og 182

03.11.2023 - Dokumentnr: 1231765 - Reseksjonering
Snr: 155
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/28319
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Fjerning av seksjon

301/215/396:
07.03.1914 - Dokumentnr: 902283 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om tak-/veggreklame
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1924 - Dokumentnr: 993800 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1938 - Dokumentnr: 400983 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1942 - Dokumentnr: 303461 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 215 bnr 229.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1942 - Dokumentnr: 303835 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 215 bnr 229.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1958 - Dokumentnr: 519577 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1959 - Dokumentnr: 503919 - Erklæring/avtale
vedr. sentralvarme og varmtvann m.l.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1959 - Dokumentnr: 503921 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver Kirkeveien 44.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1962 - Dokumentnr: 502099 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 215 bnr 229.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1985 - Dokumentnr: 57120 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1986 - Dokumentnr: 51291 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2003 - Dokumentnr: 68952 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:7
Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelser vedrørende tekniske installasjoner.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2003 - Dokumentnr: 82765 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Bruksrett - rettighetshavere eiere av gnr. 215 bnr. 231
eller senere eiere.
Bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2009 - Dokumentnr: 117016 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Hafslund Celsio AS
Org.nr: 977 296 919
Bestemmelse om fjernvarmerør - hovedrør 2 x DN200
Bestemmelse om drift, vedlikehold og fornyelse av fjernvarmenettet
Med flere bestemmelser
Kan kun slettes av begge parter i fellesskap
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.2013 - Dokumentnr: 2676 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:157
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2015 - Dokumentnr: 136631 - Erklæring/avtale
Allmentheten skal ha rett til fri ferdsel innenfor regulert og opparbeidet areal
Denne rettighet tinglyses på senere parseller som utskilles fra gnr. 215 bnr. 226 og
bnr. 228
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2020 - Dokumentnr: 2008137 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Nettstasjon nr. 3808 Middelthuns gate 17
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:396
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420

Bruks- og adkomstrett til teknisk rom
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:395
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruks- og adkomstrett til teknisk rom
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:395
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruks- og adkomstrett til hovedtavle og fjernvarmesentral
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse/teknisk infrastruktur
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:396
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om grøfter/kummer
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:395
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om grøfter/kummer
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:395
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:396
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til bruk av fordrøyningsmagasiner
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2022 - Dokumentnr: 107201 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 155
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/28321

Diverse påtegning
Retting av tegninger vedrørende snr. 181 og 182

03.11.2023 - Dokumentnr: 1231765 - Reseksjonering
Snr: 155
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/28319
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Fjerning av seksjon

07.03.1914 - Dokumentnr: 902283 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om tak-/veggreklame
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1924 - Dokumentnr: 993800 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1938 - Dokumentnr: 400983 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1942 - Dokumentnr: 303461 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 215 bnr 229.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1942 - Dokumentnr: 303835 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 215 bnr 229.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1958 - Dokumentnr: 519577 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1959 - Dokumentnr: 503919 - Erklæring/avtale
vedr. sentralvarme og varmtvann m.l.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1959 - Dokumentnr: 503921 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver Kirkeveien 44.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1962 - Dokumentnr: 502099 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 215 bnr 229.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1985 - Dokumentnr: 57120 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1986 - Dokumentnr: 51291 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2003 - Dokumentnr: 68952 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:515 Bnr:2 Snr:7
Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelser vedrørende tekniske installasjoner.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2003 - Dokumentnr: 82765 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Bruksrett - rettighetshavere eiere av gnr. 215 bnr. 231
eller senere eiere.
Bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2009 - Dokumentnr: 117016 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Hafslund Celsio AS
Org.nr: 977 296 919
Bestemmelse om fjernvarmerør - hovedrør 2 x DN200
Bestemmelse om drift, vedlikehold og fornyelse av fjernvarmenettet
Med flere bestemmelser
Kan kun slettes av begge parter i fellesskap
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.2013 - Dokumentnr: 2676 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:157
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2015 - Dokumentnr: 136631 - Erklæring/avtale
Allmentheten skal ha rett til fri ferdsel innenfor regulert og opparbeidet areal
Denne rettighet tinglyses på senere parseller som utskilles fra gnr. 215 bnr. 226 og
bnr. 228
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2020 - Dokumentnr: 2008137 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Nettstasjon nr. 3808 Middelthuns gate 17
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:396
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420

Bruks- og adkomstrett til teknisk rom
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:395
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruks- og adkomstrett til teknisk rom
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:395
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruks- og adkomstrett til hovedtavle og fjernvarmesentral
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse/teknisk infrastruktur
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:396
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om grøfter/kummer
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:395
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om grøfter/kummer
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:395
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:396
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til bruk av fordrøyningsmagasiner
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2025 - Dokumentnr: 402005 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.01.2022 - Dokumentnr: 107201 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 155
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/28321

Diverse påtegning
Retting av tegninger vedrørende snr. 181 og 182

03.11.2023 - Dokumentnr: 1231765 - Reseksjonering
Snr: 155
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/28319
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Fjerning av seksjon

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til

kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 4 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 820,-

Samlet skal selger betale kr. 122 660,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. mai 2025

Megler

Carl Christian Stierna, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99043439

Megler 2

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40722115

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Middelthuns gate 17C

Middelthuns gate 17C

Nabolaget Colosseum - vurdert av 173 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	3 min 0.2 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	677 elever, 40 klasser	15 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	16 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	20 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	21 min 1.6 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	20 min 1.4 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	22 min 1.6 km

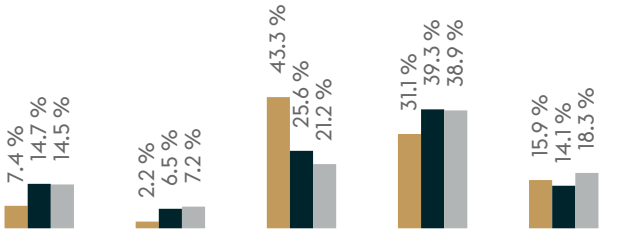
Offentlig transport

Frogner stadion	Linje 12	3 min 0.2 km
Frogner stadion	Linje 12N, 20	3 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	6 min 2.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min 6.9 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år)	42 barn	1 min 0.1 km
Frogner barnehage (0-5 år)	66 barn	7 min 0.5 km
Thaulow barnehage (1-5 år)	54 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Colosseum	2 720	1 807
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Naboskapet

Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Majorstua skole	2 min
Frognerparken Tennisanlegg	5 min
Barrys Colosseum	0 km
SATS Colosseum	0.1 km

«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Middelthuns gate 17C
0368 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet
Byggeår: 2022
BRA: 49 m^2
BRA-i: 44 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
11	3	0	0	3

Supertakst
GNR: 215 BNR: 226 SNR: 155

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Middelthuns gate 17C
0368 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliktt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29636

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg fra byggeår. Det foreligger samsvarserklæring datert 22.09.2021, utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS.

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.4.2025

Rapportdato
30.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Harald Stangeland Mundal**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Middelthuns gate 17C, 0368 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **215** Bruksnr: **226** Festenr:
Seksjonsnr: **155** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0703**

Byggeår: **2022** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Selveierleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt, er kledd med fasadeplater og liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass. Heis.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 3 år.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
7. etasje	44	44	0	0	7
Kjellerbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**49**	**44**	**5**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
7. etasje	44	41	3	Entre/gang, bad, soverom, stue/kjøkken.	Bod.
Totalt m²	**44**	**41**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 3,31m. Merket 60. Gitterløsning.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Vest-vendt balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — **TG-1**

TG1:
Det registreres alger på terrassebord. Det anbefales å vaske bort alger med kjemikalier som er beregnet for formålet.

Beskrivelse:
Vest-vendt balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stue.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Innerdører har hvit omramning. Entredør har lyd - og brannklassefisering 40dB/B30. Innerdører med innfelt glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer, balkongdør og innerdører er fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-0**

Normal slitegrad.
Vinduer, balkongdør og innerdører er fra byggeår.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — **TG-1**

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 4mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av entre registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-0**

Normal slitegrad i henhold til alder.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra byggeår og type Sigdal. Det er montert automatisk vannstopper og komfyrvakt etter dagens krav.
1-stavs eikeparkett på gulv. Glass på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med glatte fronter. Stein benkeplate. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Grohe. Lys under overskap og stikk på vegg. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen fra Røroshetta. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap fra Siemens.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — **TG-0**

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder måles til: Bod: 2,61m Entre/gang: 2,51m Bad: 2,20m Stue/kjøkken: 2,86m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i stue/kjøkken.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2022. Det eretablert sprinkleranlegg i alle himlinger.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-0**
Avløpsrør er fra byggeår. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-0**
Vannrør er fra byggeår. Fordelerskap er plassert i bad over vegghengt wc. Stoppekran er plassert i fordelerskap. Stoppekran fungerer som tiltenkt.	

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i bod. Kursfortegnelse

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Elektrisk anlegg fra byggeår. Det foreligger samsvarserklæring datert 22.09.2021, utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

på innerside skapdør.	
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg fra byggeår. Det foreligger samsvarserklæring datert 22.09.2021, utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-0**

Ingen registrerte avvik på vannbåren vamre.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	

Ukjent

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-0**

Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.

Beskrivelse:
Ikke mulig adkomst til filter i boenheten.

6.13 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv 30x30 og flis på vegger 30x60. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Helstøpt benkepalte med servant og ettgreps armatur fra Grohe. Speil med lys på vegg og stikk. Oppheng for klær med varme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet er fra byggeår i henhold til opplysning i fra eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-0**
Badet er fra byggeår i henhold til opplysning i fra eier.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
TG1: Synlig rørgjennomføringer er kun tettet i overgang med fugemasse / silikon. Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra byggeår. Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggerne dokumentasjon er ikke innhentet.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**
Det foreligger dokumentasjon fra utbygger på drenering av lekasjevann fra innebygd sisterne	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking ikke foretatt da badet er fra byggeår og det foreligger ferdigattest. På bakgrunn av at det foreligger ferdigattest for bygget legges det til grunn at det er utført uavhengig kontroll av våtrom med funksjonstesting. Dette anses som dokumentasjon i tråd med veileder fra Direktoratet for byggekvalitet - veileder til forskrift.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse samt at badet er 5 år eller nyere og våtrommet er underlagt uavhengig kontroll anses dokumentasjon å være tilfredsstillende. Underliggerne dokumentasjon er ikke innhentet.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mundal, Harald Stangeland	9578-5999-4-3326248	2025-04-23 19:41:22

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
23. apr. 2025

Oppdragsnummer
5-0148/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Middelthuns gate 17C, 0368 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Harald Stangeland Mundal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. mai 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8056051
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i skjøte og prospekt når boligen ble kjøpt fra utbygger

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Meldt inn i boligbasen og utbedret av utbygger. - Lekkasje fra øvre del av dusjstativ (byttet av utbygger) - Lysrør på bad (byttet av utbygger) - lister inn til soverom (limt på nytt av utbygger) - Knirk i deler av gulv (utbedret av utbygger)

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0148/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mundal, Harald Stangeland	2025-04-23

Identifikasjon

bankID Mundal, Harald Stangeland

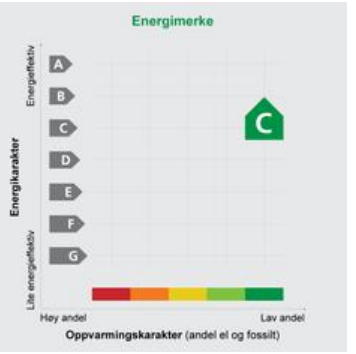
SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Middelthuns gate 17 C
Postnr	0368
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	215
Bnr.	226
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300714538
Bolignr.	H0703
Merkenr.	A2021-1335299
Dato	16.11.2021



Innmeldt av	Erichsen & Horgen A/S v/ Solrun Karlsen Lie

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0148/25 . Vår ref.: 2334-1-155 Dato: 02.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Middelthunet Sameie
Organisasjonsnr:	928853217
Seksjonseier:	Mundal, Harald Stangeland
Medeier:	
Leilighetsnummer:	155
Adresse:	Middelthuns Gate 17 C, 0368 OSLO
Seksjonsnummer:	155
Gnr.	215
Bnr.	226

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8056051.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Følger boligen ved salg, kan også selges separat, til andre seksjonseiere i sameiet, se vedtektene pkt 4. Administrasjonsgebyr til forretningsfører for garasjen iht gjeldende prisliste. Det tilkommerr felleskostnader for garasjeplass. Vennligst spesifiser i eierskiftemeldingen om eierskifte også gjelder garasjeplass(er). Parkeringsplass i Garasjesameiet Middelthunet 1, gnr 215 bnr 226 snr 342 og Garasjesameiet Middelthunet 2, gnr 215 bnr 226 snr 343 ligger i «ny del» Ideel andel er tinglyst på person. Parkeringsplass i Fonteneplassen Garasjesameie er gnr 215 bnr 395. Disse ligger i «gammel del». Dette er systemplasser. Ideel andel er tinglyst på person. Parkeringsplasser i ekstern del. Disse ligger i seksjon 344. Ladestrøm til e-bil faktureres etter målt forbruk. Eventuelle spørsmål om kjøp garasje, kontakt utbygger ass.prosjektleder Stine Skaarset tlf 47375178, eller prosjektselger Camilla Melsgard tlf 22981479. Boligselskapet har avtale med Divako om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Divako sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Divako avregner faktisk energiforbruk pr. år, halvår eller kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig, halvårlig eller kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesnings/overtagelsesskjema til Divako. Skjemaet kan lastes ned fra Divako sine sider https://divako.no/wp-content/uploads/2022/03/Overtagelse_DivakoM17.pdf For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Divako på: Telefon 72 59 61 00, eller e-post: info@divako.no Oppvarming, varmt tappevann og vann/avløp vil bli avregnet etter individuelt målt forbruk minst en gang pr. år.
Selger må sørge for å melde om salg til Rubus (tidligere kalt Boligbasen og Bygr) slik at kjøper får tilgang til å melde om eventuelle reklamasjoner til Nordr og eventull annen info om boligen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 558,99,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto vann/avløp	285,91	
Akonto energi	439,82	
Boligventilasjon	57,75	
Felleskostnader likt	314,94	
TV/Bredbånd	229,00	
Felleskostnader brøk	1 231,56	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	216,-
Fradragsberettigede kostnader:	6,-
Annen formue:	7 231,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Rune Steinkjellå, e-post: middelthunet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2334
Middelthunet Sameie

Velkommen til årsmøte i Middelthunet Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 24. april kl. 20:00 og lukker 28. april kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2334

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Ytterligere informasjon om møteform
Merk at årsmøtet vil avholdes i OBOS digitale årsmøtemodul, hvor det er åpent for dialog og stemmegivning fra 24. april kl. 20:00 til 28. april kl. 23:59. I denne nettbaserte modulen vil det være mulig å skriftlig diskutere sakene i et eget kommentarfelt. Styret vil forsøke svare ut spørsmål så godt det lar seg gjøre, og vi ber øvrige forslagsstillere selv følge med på eventuelle spørsmål til dem gjennom perioden årsmøtet er aktivt.

Det frivillige møtet i auditoriet i Essendrops gate 3 er derfor kun et informasjonsmøte hvor styret vil presentere sakene. Det vil ikke være mulighet for digital deltakelse på dette informasjonsmøtet, kun fysisk oppmøte.

Styret kan ta i mot ferdig utfylte analoge stemmesedler etter informasjonsmøtet, dersom eier (eller eiers fullmektige) har dette klart. Alternativt kan analoge stemmesedler leveres i styrets postkasse, markert *"Middelthunet Sameie"* i oppgang 15C innen fristen 24. april kl. 23:59.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

7. Valg av medlemmer til valgkomite
8. Toalett på takterrasse bygg C
9. Etablering av gangvei over tunet
10. Inngjerding og kjørebommer på tunet
11. Revisjon av husordensregler
12. Varmekabler i «indre gård»
13. Sykkelparkering- forslag til endring av stativene.
14. Oppheng til dekk i garasjeanlegg
15. Video-overvåking i bodseksjonene

Med vennlig hilsen,
Styret i Middelthunet Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Rune Steinkjellå (styrets leder) velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Rune Steinkjellå er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Jon Anders Henie (17F) og Fredrik C. Paulshus Dehli (17D) velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Jon Anders Henie og Fredrik C. Paulshus Dehli er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport 2334 Middelthunet Sameie 2023.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 535 500. Beløpet tar utgangspunkt i fjorårets godtgjørelse, justert etter KPI i foregående regnskapsperiode (+5%). Styret bestemmer selv fordelingen mellom medlemmene.

Godtgjørelse for valgkomitéen foreslås satt til kr 21 420. Beløpet er hentet fra retningslinjene til valgkomitéen, som legger til grunn at honoraret skal utgjøre 1% av det samlede styrehonoraret, pluss ytterliggere 1% per medlem av valgkomitéen. Da valgkomitéen har tre medlemmer, vil det gi et honorar på 4% av det totale styrehonoraret. Valgkomitéen bestemmer selv fordelingen mellom medlemmene.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 535 500, og valgkomitéens godtgjørelse settes til 4% av det totale styrehonoraret (kr 21 420).

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Det skal ved dette årsmøtet velges følgende verv til styret:

- Styreleder (velges for 2 år)
- Styremedlem (velges for 2 år)
- Styremedlem (velges for 2 år)
- Varamedlem (velges for 1 år)

Samtlige kandidater som stiller til valg har laget en presentasjon av seg selv, disse presentasjonene finner man vedlagt.

Valgkomitéen har i forbindelse med valget kommet med sin innstilling, og skriver følgende:

Valgkomitéens vurdering er at styret er velfungerende og har gjort en god jobb for Middelthunet Sameie. Samarbeidsklimaet innad i styret er godt, styrets arbeid synes å være satt pris på av beboerne og kontinuitet i styrets arbeid vil ha stor verdi.

Valgkomitéens innstilling er derfor å gi fornyet tillit til samtlige av styrets medlemmer som tar gjenvalg. Dette gjelder styreleder Rune Steinkjellå, styremedlem Azad Taheri Fard og varamedlem Anne Synnøve Austenaa. Ett styremedlem ønsker ikke gjenvalg, og valgkomitéen innstiller Ellen Margrethe Haukås i rollen som nytt styremedlem.

Innstilling
Styret stiller seg bak valgkomitéens innstilling, og derfor følgende sammensetning i valgbare verv ved dette årsmøtet:

- Styreleder, **Rune Steinkjellå**
- Styremedlem, **Azad Taheri Fard**
- Styremedlem, **Ellen Margrethe Haukås**
- Varamedlem, **Anne Synnøve Austenaa**

Styremedlem Heid Andreassen tar ikke gjenvalg denne gang, og gir med det stafettpinnen videre til et nytt styremedlem som kan bidra med nye perspektiver og kompetanse. Vi ser at kandidaten Ellen Margrethe Haukås sitter på svært nyttig og relevant kompetanse som kan komme sameiet til gode, da vi trolig har flere saker knyttet til plan- og bygg nært forestående. Vi vil samtidig takke Heid Andreassen for god innsats som styremedlem siden sameiets opprettelse.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rune Steinkjellå
  Valgkomiteens innstilling. Se presentasjon av kandidaten vedlagt som PDF.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Azad Taheri Fard
  Valgkomiteens innstilling. Se presentasjon av kandidaten vedlagt som PDF.
- Ellen Margrethe Haukås
  Valgkomiteens innstilling. Se presentasjon av kandidaten vedlagt som PDF.
- Hege Valand
  Se presentasjon av kandidaten vedlagt som PDF.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Synnøve Austenaa
  Valgkomiteens innstilling. Se presentasjon av kandidaten vedlagt som PDF.
- Hege Valand
  Se presentasjon av kandidaten vedlagt som PDF.

Vedlegg

1. Presentasjon av Rune Steinkjellaˆpdf
2. Presentasjon av Azad Taheri Fard.pdf
3. Presentasjon av Ellen Margrethe Haukaš.pdf
4. Presentasjon av Anne Synnøve Austenaa.pdf
5. Presentasjon av Hege Valand.pdf

Sak 7

Valg av medlemmer til valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens valgkomite ble kun valgt for ett år ved forrige ordinære årsmøte. Iht. gjeldende retningslinjer for valgkomiteen skal medlemmene velges for to år.

Valgkomiteen består siden forrige ordinære årsmøte av Bente Gudveig Brevik, Håvard Rådstoga og Jan Gunnar Breivik. Samtlige medlemmer stiller til gjenvalg.

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak valgkomitéens innstilling til gjenvalg og forslag til vedtak.

Forslag til vedtak
Bente Gudveig Brevik, Håvard Rådstoga og Jan Gunnar Breivik velges som medlemmer av valgkomiteen i perioden 2024-2026.

Sak 8

Toalett på takterrasse bygg C

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å gjøre takterrassen på bygg C (Middelthuns gate 17A) mer brukervennlig, har styret undersøkt muligheten for å etablere toalett på ledig lagerrom i byggets 15. etasje.

Vi har innhentet flere tilbud og har etter en evaluering i samråd med vår konsulent valgt leverandøren Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS. Videre prosjektering/bygging forutsetter at 1) årsmøtet stiller seg bak tiltaket og 2) godkjent byggesøknad fra Plan- og bygningsetaten (Oslo kommune), noe som igjen forutsetter ferdigattest for bygg C (som er nært forestående). Gitt innfrielse av disse punktene innen rimelig tid, vil man kunne få toalettrommet ferdig inneværende sesong.

Tilbudet fra Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS ligger i størrelsesorden 450.000 kr inkl. MVA, og styret ønsker å sette av inntil 550.000 kr for å ta høyde for mindre endringer og tillegg. Styret forslår å bruke oppsparte midler til dette, det vil altså ikke føre til ekstra innbetaling fra sameierne.

Se vedlagt illustrasjon og veiledende plantegning.

Styrets innstilling
Styret ber årsmøtet om å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak
Årsmøtet gir styret mandat til å etablere toalett i disponibelt rom ved takterrasse bygg C (inngang fra korridor 15. etasje). Tiltaket forutsetter at eventuell søknad godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Sameiet setter av inntil 550 000 kroner for nevnte tiltak, og det foreslås finansiert av allerede oppsparte midler.

Vedlegg

7. Illustrasjon toalett Middelthunet takterrasse bygg C.jpg
8. Plantegning toalett Middelthunet takterrasse bygg C.pdf

Sak 9

Etablering av gangvei over tunet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har etter kort tid etablert seg stier over gressplenen mellom byggene. Dette er til dels forståelig, ettersom det stadig vil være en del gangtrafikk fra oppgangene til Fabrikkgata, hvor det både er avfallsnedkast og videre vei mot kollektivtransport med mer. I tillegg vil det være gangtrafikk til barnehagens porter, samt mellom oppgangene (grunnet felles takterrasser). Styret ønsker derfor å gjøre tiltak på uteområdet, slik at vi har sammenhengende gangveier og unngår stidannelse på gresset. Tiltaket forutsetter trolig godkjenning fra Plan- og bygningsetaten (Oslo kommune). Styret foreslår å etablere en gangvei over gresset mellom passasjen til Fabrikkgata (ved oppgang 17 D) og oppgang 15 C (hvor det også finnes en inngang til barnehagen), utført i samme stil som omkringliggende uteområde.

Videre ønsker styret å se på mindre tiltak rundt gressplenen for å hindre øvrig stidannelse ved behov, eksempelvis små gjerder eller planter på de mest utsatte områdene. Dette må sees på nærmere ved behov sammen med anleggsgartner.

Se vedlagt illustrasjon, det røde feltet er skissert gangvei, de gule pilene viser områdene vi ser på som utsatte, hvor vi vil hindre videre stidannelse med diverse mindre tiltak.

Foreløpige estimater ligger på mellom 300 000 og 400 000 kr for arbeidet med ny gangvei. Styret foreslår å sette av inntil 500 000 kr totalt for alt arbeid med å tilpasse gressplenen og hindre stidannelse over tunet. Styret forslår å bruke oppsparte midler til dette, det vil altså ikke føre til ekstra innbetaling fra sameierne.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet om å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret mandat til å etablere en ny gangvei over tunet i stil med omkringliggende uteområder, samt eventuelle andre mindre tiltak ved behov for å hindre stidannelse over gresset på tunet. Tiltaket forutsetter at eventuell søknad godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Sameiet setter av inntil 500 000 kroner for nevnte tiltak, og det foreslås finansiert av allerede oppsparte midler.

Vedlegg

9. Illustrasjon gangvei over tunet og uønskede stier.pdf

Sak 10

Inngjerding og kjørebommer på tunet

Krav til flertall:
Sak allerede vedtatt (0%)

Etter kun noen få års drift erfarer vi at tunet har mye biltrafikk fra diverse tjenesteleverandører, samt gangtrafikk fra forbipasserende som ikke har sitt ærend på Middelthunet. Styret mener dette fører til unødvendig sjenanse, støy og slitasje på sameiets fellesområder. I den forbindelse har styret kontaktet Oslo kommune for å få klarhet i hvilke begrensninger dagens reguleringsplan setter for eiendommen. Vi har lært at vi trolig kan begrense allmenn adkomst til deler av vår eiendom (den delen vi kaller tunet, som ligger mellom byggene), se vedlagt uttalelse fra kommune med styrets merknader i blå tekst.

Styret foreslår derfor å etablere gjerder med port for å hindre adgang for eksterne på tunet fra samtlige veier. Styret vil arbeide for en brukervennlig adgangskontroll på portene. Dersom dette ikke er praktisk mulig, ser vi allikevel store fordeler med porter uten adgangskontroll. Enkelte av portene/gjerdene må kunne åpnes for kjøretøy (ved brøyting, utrykning, vedlikehold av bygningene med mer), vi foreslår at gjerdet ved oppgang 17C fungerer som en slik kombinert port, da dette er godkjent adkomstvei for utrykningskjøretøy. Styret ønsker en gjennomført og stilren utførelse på portene, slik at det fremstår i samme høye kvalitet og stilart som resten av eiendommen. Se forslag til omtrentlig plassering av gjerde med port i rødt på vedlagt skisse til forslag.

For å overholde allerede etablerte ordensregler rundt forbud mot kjøring på tunet og Fonteneplassen allerede nå i nær fremtid, har styret i forkant av årsmøtet besluttet å etablere kjørebommer i hver ende av Maries gate. Se disse tegnet inn i gult på vedlagt skisse til forslag.

Til informasjon har styret fått innspill fra andre beboere om tilsvarende saker, men disse er trukket da behovet dekkes av styrets sak rundt inngjerding og sperring.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet om å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret mandat til å fortsette prosjektering (og etter hvert søknad) av skissert løsning med inngjerding av tunet. Styret vil legge frem detaljert forslag til løsning med kostnadsramme for (ekstraordinært) årsmøte når denne er klar.

Vedlegg

10. Skisse forslag til plassering av bommer og porter Middelthunet.pdf

11. Uttalelse fra kommunen med styrets merknader rundt plassering av gjerde i felt AUO2.pdf

Sak 11

Revisjon av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter en tid i drift ser styret behov for å gjøre mindre tilpasninger av husordensreglene. Vi foreslår også å legge til noen punkt vi av erfaring mener mangler. Se vedlagt PDF dokument. Forslag til tekst som fjernes er markert i gjennomstreket rød skrift. Ny tekst er markert i kursiv blå skrift. Noen redaksjonelle endringer er ikke markert (eksempelvis nye tittel-inndelinger).

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet om å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner revidert versjon av husordensregler som vedlagt, hvor ny tekst er markert i blå kursiv skrift, og tekst som fjernes er markert i rød gjennomstreket skrift.

Vedlegg

12. Husordensregler 28.04.24 med markerte endringer.pdf

Sak 12

Varmekabler i «indre gård»

Forslag fremmet av:
Inger Sandved Anfinsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det burde vært lagt varmekabler i indre gård. På grunn av lite sol-innfang smelter isen sakte. Det har vært livsfarlige forhold her i vinter. En «sti» med varmekabel ville hjulpet mye. All strøing og salting koster også penger. Dessuten kan gården bli holdt ansvarlig for eventuelle skader som vil kunne oppstå.

Styrets innstilling

Styret er i mot forslagsstillers forslag til vedtak, og begrunner nedenunder:

Styret er i utgangspunktet positive til denne typen forslag, sett at årsmøtet stemmer det gjennom. Det er forståelig at flere beboere savner en isfri rute ut av eiendommen. Når det er sagt ser styret på nåværende tidspunkt flere utfordringer med forslagsstillers forslag til vedtak, inkludert:

- Vi har fremdeles reklamasjonsrett på bygget, og vi har erfart at det ved noen få tilfeller har vært mangler i dekket/konstruksjonen som har ført til lekkasjer ned i kjelleren. Dette har blitt utbedret, men vi er skeptiske til å gjøre større inngripen i eksisterende dekke på tunet (indre gård) som kan føre til at vår reklamasjonsrett utfordres, skulle det oppstå tilsvarende lekkasjer i området hvor det etableres varmekabler (tunet ligger over garasje/bodområder).
- Dette er trolig en større jobb og investering. Det bør utredes i noe mer detalj før årsmøtet gir styret bundet mandat til å gjennomføre tiltak (inkludert muligheten for et smelteanlegg på vår eiendom, samt investeringskostnad og kostnadsestimat for langsiktig drift og vedlikehold av varmekabler).

Styrets innstilling er derfor å stemme mot forslaget i denne omgang, men oppfordrer samtidig forslagsstiller (eller andre) til å ta opp saken igjen i et fremtidig årsmøte, når reklamasjonstiden nærmer seg utløpt og vi har mer erfaring med utbyggers konstruksjon. I en fremtidig sak bør styret gis mandat til å undersøke (forsprosjektere) et slikt tiltak, for å danne seg et bilde av mulighetsrom og kostnader, før årsmøtet fatter en endelig beslutning eller gir styret bundet mandat uten tilstrekkelig underlag.

Styret minner samtidig om at vi byttet til en ny leverandør for vintertjenester halvveis gjennom forrige sesong. Den nye leverandøren har vist seg å ha bedre kompetanse og tilstedeværelse enn den forrige. De har også uttalt at de vil være bedre rustet til å fjerne isen fra gangveiene neste sesong, siden de vil ha ansvaret fra første vinterdag.

Forslag til vedtak

Legge en «sti» med varmekabler i indre gård

Sak 13

Sykkelparkering- forslag til endring av stativene.

Forslag fremmet av:
Anna Maria Augusta I Veys

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Hallene har rikelig med stativer for syklene, og det er mye ledig kapasitet. De nederste delene av stativene er mest brukt, mange av oss har ikke nok krefter til å løfte opp sykkelen på øverste nivå. Det er også en god del

sykler som står ved siden av, fordi den nederste delen av stativene er for trang/lav til å parkere høye sykler & sykler med kurv.

Styrets innstilling

Styret ser behovet for parkering av større sykler som er for tunge å løftes opp på øvre del. Det er stilt strenge krav til antall sykkelparkeringsplasser i eiendommens reguleringsbestemmelser. Uavhengig av hvor mange plasser som faktisk blir brukt i det daglige, må vi ha et visst antall plasser jfr. antall seksjoner og byggets størrelse. Vi jobber nå med å få klarhet i hvor mange eventuelle ekstra plasser vi kan fjerne/tilpasse, samt om det er andre måter å møte behovet på. Derfor foreslår styret et alternativt forslag til vedtak (Forslag 2) som gir oss mulighet til å handle innenfor eventuelle begrensninger vi må forholde oss til.

Dersom man er mot begge forslag til vedtak, kan man stemme mot hele saken.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Sykkelparkering- forslag til endring av stativene.
- Mot Sykkelparkering- forslag til endring av stativene.

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. I minst 2 av hallene blir det øverste planet på stativene fjernet, slik at det blir plass til høye sykler i stativene.

2. Årsmøtet gir styret mandat til å endre på sykkelparkeringen etter behov, for å gjøre det enklere å parkere større sykler på nedre plan. Dette kan inkludere omgjøring av dagens stativer (dersom reguleringsbestemmelsen tillater dette) eller installasjon av andre parkeringsløsninger i parallell.

Vedlegg

13. IMG_3063.jpg

14. IMG_3062.jpg

Sak 14

Oppheng til dekk i garasjeanlegg

Forslag fremmet av:
Lisbeth Rådstoga

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker å se på muligheten for oppheng av dekk på garasjeplass for de som har mulighet for det. Bodene våre er små og det finnes systemer for oppheng som andre sameier har glede av. Eksempler er feks fra https://www.dekkstativ.no/

Styrets innstilling
Styret er i mot forslagsstillers forslag til vedtak, og begrunner nedenunder:

Styret minner om at eiere av parkeringsplass har rett til å parkere på oppmerket plass som er tidelt ved seksjonering iht. garasjevedtektenes §6. Øvrig areal, inkludert vegger, er fellesareal. Her er det montert tekniske installasjoner som elbilladere, som også er en del av felles anlegg, selv om den enkelte eier av parkeringsplass har betalt en egenandel for sin ladeboks (som er en mindre komponent av felles ladeanlegg).

Styret er i utgangspunktet mot private installasjoner i garasjen, da dette vil danne presedens for andre og skape uoversiktlig grensesnitt mellom privat og felles. Det vil også kunne føre til utfordringer rundt brannvern og adkomst til sameiets tekniske installasjoner, herunder ansvar for vedlikehold (sameiets vedlikeholdsplikt). Som eier av en parkeringsplass langs veggen har man i utgangspunktet ikke mer rett til bruk av dette arealet enn andre. Det vil bety at de som ikke parkerer langs en vegg da også bør få installere ting på veggene, selv om de ikke parkerer foran. Dette mener styret er uheldig praksis.

Dersom årsmøtet allikevel mener at det er behov for lagring av dekk og tilsvarende, har styret et alternativt forslag til vedtak, hvor sameiet etablerer tilsvarende lagringsstativer på ledig fellesareal i garasjen hvor det ikke er til hinder for noen brukere. Videre kan sameiet da leie ut disse til en rimelig penge (dekke inn utgiftene og litt for administrasjon). Styret foreslår å gjøre en interessentundersøkelse for å finne ut hvor mye det er behov for, og deretter hvor dette eventuelt kan/bør plasseres.

Dersom man er mot begge forslag til vedtak, kan man stemme mot hele saken. Dersom man er for styrets alternative forslag til vedtak, stemmer man først for selve saken, deretter for Forslag 2.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oppheng til dekk i garasjeanlegg
- Mot Oppheng til dekk i garasjeanlegg

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Oppheng av dekkstativ på egen p-plass for egen regning

2. Årsmøtet gir styret mandat til å installere dekkstativ på ledig fellesareal i garasjen som kan leies ut til beboere. Før installasjon skal styret gjøre en interessentanalyse for å ikke overdimensjonere en slik installasjon.

Vedlegg

15. IMG_1435.jpeg

Sak 15

Video-overvåking i bodseksjonene

Forslag fremmet av:
Roy Willy Elvegård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fortsatt er det mange som har meldt om innbrudd her på Vibbo. Sist i midten av februar i år. Video-overvåking av bodseksjonene er preventivt. Og en fin måte å kontrollere seksjonene på. Også med tanke på vannlekasje eller andre utfordringer.

Styrets innstilling

Styret er i mot forslagsstillers forslag til vedtak, og begrunner nedenunder:

Styret har siden de første kameraene ble installert fulgt nøye med på bruken av disse. Basert på vår erfaring har de intelligente kameraene (som er betjent av vaktsentral i tidsrommet 23:00 til 06:00 hver dag) god preventiv verdi. Vi får i snitt et par rapporter i måneden som viser at vekter har brutt inn når mistenkelige personer har kjent på dører i garasjen. Mest nytte har kamera hatt ved innkjøring, hvor vekter har hindret at hjemløse slår seg ned ved garasjeportene over natten. Ved så og si alle anledninger har vekters inngripen ført til at personen(e) har forlatt området. Kamera er i dag plassert i skallet, først og fremst ved inngangene i garasjekjeller.

Styret har gjort flere utdredninger angående kameraovervåkning i bodarealer. Et innledende estimat på overvåkning i hele bodarealet vil kreve nærmere 40-50 kameraer i tillegg til dagens dekning på 16. Dette vil medføre en ekstra kostnad på cirka kr 300 000 - 350 000 per år, noe vi i styret ikke synes er forsvarlig å anbefale på nåværende tidspunkt.

Etter monterte innbruddsbeslag har vi ikke registrert noen innbrudd i bodseksjoner.

Vi vurderer kontinuerlig nytten av de utplasserte kameraene vi har, og vil vurdere å flytte rundt på disse for å optimalisere dekning ytterlig på innganger til bodområdene.

Forslag til vedtak

Video-overvåking monteres for hver bod-seksjon -

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Steinkjellå	Middelthuns Gate 15 C
Styremedlem	Heid Andreassen	Middelthuns Gate 17 G
Styremedlem	Liv Gülin Berg	Middelthuns Gate 17 D
Styremedlem	Azad Taheri Fard	Middelthuns Gate 17 C
Styremedlem	Marius Hildal Vik	Middelthuns Gate 17 D
Varamedlem	Anne Synnøve Austenaa	Middelthuns Gate 17 E

Valgkomiteen

Leder	Bente Gudveig Brevik	Middelthuns gate 17 C
Medlem	Håvard Rådstoga	Middelthuns gate 17 D
Medlem	Jan Gunnar Breivik	Middelthuns gate 17 E

Kontaktinformasjon til styret
Styret kontaktes fortrinnsvis via melding på Vibbo. Styret kan også kontaktes på e-post middelthunet@styrerommet.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Middelthunet Sameie
Sameiet består av 344 seksjoner. Middelthunet Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928853217, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: Gnr. 215, Bnr. 226

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Middelthunet Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig i OBOS) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 8056051. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal man uansett årsak sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Dersom skadetilfellet er dekket av sameiets boligselskapsforsikring og faller inn under seksjonseiers vedlikeholdsplikt (se vedtektene §5-1), kan seksjonseier selv melde inn skaden til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Vi gjør oppmerksom på at seksjonseier kan belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Dersom skadetilfellet faller inn under sameiets vedlikeholdsplikt, ber vi beboer melde inn skaden til styret med grundig beskrivelse og eventuelle bilder. Styret vil deretter melde inn skaden på vegne av sameiet, eller avtale med beboer at vedkommende kan gjøre det med visse forbehold. Dette for å ha oversikt og sikre sporbarhet i felles bygg og installasjoner.

Dersom du er usikker på hva som gjelder i ditt tilfelle, ta gjerne kontakt med styret før du melder saken inn til forsikringen.

Styrets arbeid

Fjoråret var en innholdsrik periode for styret i Middelthunet Sameie. Dette var første ordinære driftsår med alle bygg overtatt, og samtlige næringsseksjoner ble også ferdigstilt og tatt i bruk gjennom året.

Styret har jevnt over svært høy aktivitet. Siden forrige årsmøte har vi hatt 20 styremøter. Vi mottar i snitt rundt 25 nye meldingstråder i uken fra beboere på Vibbo, i tillegg til telefoner, e-post og andre henvendelser fra leverandører og andre. Vi holder som hovedregel styremøte hver 14. dag, med noen lengre opphold i høytidsperioder. Vi forventer samme høye aktivitet i neste periode, da vi fremdeles er i en fase hvor man følger leverandører opp tett og har mange pågående prosjekter.

Utbygger er fremdeles regelmessig på eiendommen for å utbedre reklamasjoner, men de har nå rigget ned brakkene sine og fjernet materiallagre. Vi har gjennom det første ordinære driftsåret lært oss å kjenne våre leverandører bedre. Det er mye nytt for alle - selv om vi har dyktige folk til å ta vare på sameiet vårt er det alltid en utfordring å etablere rutiner og grensesnitt mellom ulike interessenter, og det vil også være tilfeller av enkelte «barnesykdommer» som må utbedres fortløpende. Dette har vi brukt mye tid på, og det har også ført til at vi har gjort endringer underveis. Her kan det nevnes endring (oppdeling) av vaktmesteravtale, vintervedlikehold og renhold. Vi holder fremdeles på med justering av service- og driftsavtaler vi har fått av utbygger, i tett samarbeid med ny vaktmester-leverandør, for å sikre tilstrekkelig ettersyn av viktige anlegg. Vi har hatt to tilfeller av feil på teknisk anlegg som styret mener kunne vært unngått, hadde FDV-dokumentasjon (og tilhørende serviceavtaler) vært mer dekkende. Sameiet har fått dekket sine utgifter i forbindelse med disse hendelsene, og opplever nå at utbygger tar dette på alvor. Vi har for tiden flere møter med utbygger og deres underleverandører rundt ferdigstillelse av tilstrekkelig FDV-dokumentasjon for felles anlegg.

I tillegg til dette har vi løpende dialog med utbygger angående reklamasjoner på eiendommen. Dette gjelder alt fra å tette lekkasjer i fundament, til tekke på takterrasser, skruer i balkongrekkverk, rørtilkoplinger i gjesteleiligheter og mye, mye mer. Dere skal være trygge på at vi følger opp stort og smått jevnlig, selv om dere ikke blir orientert regelmessig om status hver enkelt sak.

Etter hvert som driften stabiliserer seg og oppfølgingen av denne tar noe mindre ressurser, vil vi kunne ha et større fokus på nye prosjekter. Derfor vil dere se flere saker i årsmøtet som går på endring og investering i eiendomsmassen. Disse forslagene kommer delvis fra beboeres innspill, men også styrets egne refleksjoner og erfaringer etter noen år i drift. Vi ber sameierne lese sakene grundig, og være åpne for endringer og tilpasninger som gagner sameiet som helhet.
Ellers kan styret melde at antall innbrudd i bodseksjoner i kjeller har falt betydelig etter de siste tiltakene som ble innført i fjor høst og nå i vinter (alarm ved ulåst dør og innbruddsbeslag). Det var enkelte tilfeller av innbrudd på nyåret, men her klarte vi å identifisere svakheter i konstruksjonen som utløsende årsak. Disse svakhetene er reklamert på og ble raskt utbedret. Det er ifølge politiet og forsikringsselskap ikke ukjent at nye sameier gjerne blir angrepet målrettet av kriminelle, da det gjerne finnes enkelte uoppdagede sikkerhetshull i starten og beboere selv ikke er godt nok kjent til å være en sikkerhetsbarriere. Forhåpentligvis har vi nå lagt dette kapittelet bak oss, men vi følger nøye med. Alle tilfeller av innbrudd eller forsøk bes rapporteres inn til styret umiddelbart.

Vi var en periode plaget av et relativt høyt antall falske brannalarmer. Derfor satte styret i fjor et ekstra søkelys på brannvern gjennom produksjon av opplæringsmateriell, skilt og målrettet informasjon på Vibbo. I tillegg gjorde utbygger endringer i næringsseksjonene, slik at detektorene ikke utløste seg unødig på kjøkkenet til serveringsstedene. Etter disse tiltakene ble innført har falske alarmer falt drastisk. Det siste halvåret har samtlige alarmer skyldtes faktisk røykutvikling eller utløst sprinkler, som er helt reelle alarmer som skal utløses. Styret arbeider nå med brannvesenet for direkte tilkobling av brannalarm (ikke via Securitas som i dag), slik at brannvesenet alltid blir først på stedet og kan avgjøre om det er en reell alarm. Vi kommer med mer informasjon til beboerne når denne overgangen er gjennomført.

Vi er mange beboere på Middelthunet, og med flere tilhørende fasiliteter som takterrasser, lekeplasser og parkanlegg, er det derfor viktig at hver enkelt av oss er kjent med og respekterer et felles sett vedtekter og husordensregler. Grunnet flere tilfeller av mislighold på takterrassene, så vi oss i fjor nødt til å innføre regelmessige vekterbesøk og ekstraordinære regler. Dette hadde god effekt, og basert på erfaringer og innspill legger styret frem et forslag til oppdaterte husordensregler for årsmøtet. Disse nye reglene tetter hull vi opplever mangler, og noen av fjorårets ekstraordinære tiltak foreslås tatt inn som ordinære husordensregler.

Gjesteleilighetene har vært et populært tilbud til beboere og deres nærmeste. Vi har hatt nærmere 150 bookinger i løpet av 2023. Her har vi jobbet kontinuerlig med å forbedre rutiner underveis, både opp mot dere som booker leiligheten og vår oppfølging av vask og administrasjon, som blant annet har ledet til utskiftning av renholdsfirma.

Vi har lagt bak oss et hektisk år, og vi har blitt bedre kjent med alle dere og bruken av bygget vårt, og ser med glede at vi er på vei til å lykkes med å få Middelthunet til å bli et godt sted å bo. Vi avholdt også i 2023 julegrantenning ved inngangen til desember med sosial sammenkomst på tunet. Dette er allerede rukket å bli en fin tradisjon som vi oppfordrer fremtidige styrer til å fortsette med.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter var til sammen kr 10 959 320.

Kostnader
Driftskostnadene var til sammen kr 9 547 833.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 1 524 867 og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital per 31.12.2023
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen per 31.12.2023 var kr 4 038 540.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinært løpende vedlikehold. Styret foreslår flere investeringer og endringer i eiendomsmassen gjennom egne saker i årsmøtet. Disse investeringene er ikke medtatt i budsjettet. Dersom årsmøtet godkjenner disse sakene, vil vi derfor forvente et underskudd i år. Sameiet har godt med oppsparte midler basert på foregående års overskudd, så vi foreslår å dekke disse eventuelle investeringene med oppstart egenkapital.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon og 20,3% for vann og avløp. Budsjettet og gjeldende satser for a-konto vann og avløp gjenspeiler dette.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Middelthunet Sameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i MIDDELTHUNET SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MIDDELTHUNET SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Penneo Dokumentnøkkel: 1WU5X-UGIWW-7EEIG-3NJ2C-0JZOH-F07LY

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1WUSX-UGIWW-3-7EIG-3N2C-0JZQH-F07LY

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

MIDDELTHUNET SAMEIE
ORG.NR. 928 853 217, KUNDENR. 2334

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 320 182	5 427 717	11 486 000	10 257 000
Ladeinntekter EL-bil	10	272 972	0	0	275 000
Gjesteleiligheter	11	218 200	0	0	200 000
Andre inntekter	3	147 966	79 884	0	62 880
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 959 320**	**5 507 601**	**11 486 000**	**10 794 880**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-71 910	0	-720	0
Styrehonorar	5	-510 000	0	-510 000	-535 500
Avskrivninger	16	-27 953	-3 825	0	0
Revisjonshonorar	6	-29 203	-25 594	-25 000	-28 350
Forretningsførerhonorar		-396 500	-182 870	-388 000	-429 450
Konsulenthonorar	7	-136 746	-222 748	-120 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-2 762 356	-561 025	-4 318 000	-3 170 165
Forsikringer		-822 584	-361 993	-840 000	-917 319
Kommunale avgifter	9	-1 009 524	-316 238	-480 000	-1 070 000
Ladekostnader EL-bil	10	-295 552	0	0	-250 000
Gjesteleiligheter	11	-80 976	0	0	0
Energi/fyring	12	-845 229	-237 021	-1 000 000	-790 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 312 942	-469 956	-1 225 000	-1 512 220
Andre driftskostnader	13	-1 246 358	-438 962	-833 500	-1 157 282
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 547 833**	**-2 820 232**	**-9 740 220**	**-10 060 286**
DRIFTSRESULTAT		**1 411 486**	**2 687 370**	**1 745 780**	**734 594**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	113 868	15 952	0	0
Finanskostnader	15	-486	-2 569	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**113 382**	**13 383**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**1 524 867**	**2 700 752**	**1 745 780**	**734 594**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 524 867	2 700 752		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	16	187 080	65 033
SUM ANLEGGSMIDLER		**187 080**	**65 033**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		38 539	71 100
Kundefordringer		17 561	76 466
Forskuddsbetalte kostnader		520 302	234 801
Andre kortsiktige fordringer	17	324 035	352 046
Energiavregning	18	528 161	0
Driftskonto OBOS-banken		651 784	3 175 924
Sparekonto OBOS-banken		3 604 778	3 509 886
SUM OMLØPSMIDLER		**5 685 161**	**7 420 223**
SUM EIENDELER		**5 872 241**	**7 485 256**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	19	4 225 620	2 700 752
SUM EGENKAPITAL		**4 225 620**	**2 700 752**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		337 930	281 813
Leverandørgjeld		1 241 940	1 493 482
Energiavregning	18	0	867 317
Annen kortsiktig gjeld	20	66 751	2 141 891
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 646 621**	**4 784 503**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 872 241**	**7 485 256**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2024
Styret i Middelthunet Sameie

Rune Steinkjellå/s/ Heid Andreassen/s/ Liv Gülin Berg/s/

Azad Taheri Fard/s/ Marius Hildal Vik/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader brøk bolig	7 207 536
TV/bredbånd bolig	1 283 700
Felleskostnader likt bolig	1 042 800
Garasjeleie ny del	358 426
Garasjeleie gammel del	279 675
Boligventilasjon	58 540
Felleskostnader brøk næring	48 729
Fjernvarme næring	41 754
Felleskostnader likt næring	6 287
Korrigering felleskostnader tidligere år	-1 258
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 326 189**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Garasjeleie ny del	-4 300
Garasjeleie gammel del	-1 707
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 320 182**

NOTE:3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakebetaling av feilaktig betaling til Bravida	28 125
Opprydning reskontro	316
Deler av faktura til utbygger. Resten som er fakturert er ført mot kostnaden	75 200
Leie MC-plass	40 000
Parkeringsleie	3 625
Utleie	700
SUM ANDRE INNTEKTER	**147 966**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-71 910
SUM PERSONALKOSTNADER	**-71 910**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 510 000.
I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 7 150, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 203.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OPAK AS	-115 139
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 607
SUM KONSULENTHONORAR	**-136 746**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 236 631
Drift/vedlikehold VVS	-26 202
Drift/vedlikehold elektro	-212 543
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 876
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-192 943
Drift/vedlikehold heisanlegg	-194 762
Drift/vedlikehold brannsikring	-236 833
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-276 915
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-25 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-186 287
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-72 989
Egenandel forsikring	-27 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 762 356**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-29 848
Renovasjonsavgift	-979 677
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 009 524**

NOTE: 10
LADEANLEGG EL-BIL

INNTEKTER LADEANLEGG EL-BIL

Leieinntekter	272 972
SUM INNTEKTER LADEANLEGG EL-BIL	**272 972**

KOSTNADER LADEANLEGG EL-BIL

Tilbakeført avsetning Smartly 2022	-68 734
Strøm	-214 073
Drift/vedlikehold	-8 717
Bredbånd	-4 028
SUM KOSTNADER LADEANLEGG EL-BIL	**-295 552**
SUM LADEANLEGG EL-BIL	**-22 580**

NOTE: 11
GJESTELEILIGHETER

INNTEKTER GJESTELEILIGHETER

Leieinntekter	218 200
SUM INNTEKTER GJESTELEILIGHETER	**218 200**

KOSTNADER GJESTELEILIGHETER

Fjernvarme	-5 866
Romis AS	-8 788
Vann/avløp	-3 991
Bredbånd	-8 057
Renhold	-46 525
Vippsgebyrer	-7 750
SUM KOSTNADER GJESTELEILIGHETER	**-80 977**
SUM GJESTELEILIGHETER	**137 223**

NOTE: 12
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-793 853
Andre fyringskostnader	-51 377
SUM ENERGI / FYRING	**-845 229**

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-27 928
Container	-27 351
Verktøy og redskaper	-7 335
Telefon-/kontormaskiner	-558
Driftsmateriell	-14 273
Vaktmester- og renholdstjenester	-604 692
Vakthold	-309 233
Renhold ved firmaer	-1 975
Andre fremmede tjenester	-170 412
Kontor- og datarekvisita	-2 437
Trykksaker	-15 473
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 150
Andre kontorkostnader	-45 088
Porto	-210
Kontingenter	-4 875
Bank- og kortgebyr	-7 206
Velferdskostnader	-162
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 246 358**

NOTE: 14
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 877
Renter av sparekonto i OBOS-banken	94 892
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 099
SUM FINANSINNTEKTER	**113 868**

NOTE: 15
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-486
SUM FINANSKOSTNADER	**-486**

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Inventar		
Tilgang 2022	68 858	
Avskrevet tidligere	-3 825	
Avskrevet i år	-22 953	
		42 080
Møbler		
Tilgang 2023	150 000	
Avskrevet i år	-5 000	
		145 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**187 080**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-27 953**

NOTE: 17

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kreditnota fra Telia som gjelder 2022, vil bli gjort opp i 2024	9 323
Viderefakturering av kostnader 2022/2023 til M17 Utvikling AS (utbygger)	226 843
Oppgjør Smartly desember 2023. Utbetales fra Smartly i 2024	15 405
Refusjon fra Telia for feilaktig internett 2022/2023, vil bli gjort opp i 2024	72 464
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**324 035**

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING

KOSTNADER

Uoppgjorte avregninger

Uoppgjorte avregninger bolig	-22 248
Uoppgjorte avregninger næring	448 908
Uoppgjorte avregninger barnehage	101 501
SUM ENERGIAVREGNING	**528 161**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.
Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2023**	**2022**
Andel bolig	4 616 926	2 734 798
Andel næring	-425 191	-84 998
Andel garasje (Fonteneplassen)	-8 807	-12 938
Andel garasje (Middelthunet 1 og 2)	42 691	63 890
SUM EGENKAPITAL	**4 225 620**	**4 802 522**

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

MC-plasser 2024, fakturert i 2023	-62 880
Gebyrer	-1 771
Utlegg gjort i 2023, refunderes i 2024	-2 100
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-66 751**

2334 - MIDDELTHUNET SAMEIE - MIDDELTHUNET SAMEIE

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2023

Tekst	NÆ2334	PF2334	PM2334	BO2334	Sum
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	96 770	354 126	277 968	9 591 318	10 320 182
LADEPUNKT	0	114 648	158 324	0	272 972
ANDRE ANLEGG	0	0	0	218 200	218 200
ANDRE INNTEKTER	0	18 000	21 625	108 341	147 966
SUM DRIFTSINNTEKTER	96 770	486 774	457 917	9 917 859	10 959 320
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-2 085	-3 107	-4 084	-62 634	-71 910
STYREHONORAR	-14 790	-22 032	-28 968	-444 210	-510 000
AVSKRIVNINGER	0	0	0	-27 953	-27 953
REVISJONSHONORAR	-2 488	-1 229	-1 691	-23 795	-29 203
FORR.FØRERHONORAR	-11 498	-17 129	-22 521	-345 352	-396 500
KONSULENTHONORAR	-3 761	-15 079	-1 219	-116 687	-136 746
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-89 613	-172 736	-87 716	-2 412 291	-2 762 356
FORSIKRINGER	-270 455	-36 474	-81 676	-433 979	-822 584
KOMMUNALE AVGIFTER	-7 692	0	0	-1 001 832	-1 009 524
LADEPUNKT	0	-124 328	-171 225	0	-295 552
ANDRE ANLEGG	0	0	0	-80 976	-80 976
ENERGI / FYRING	41 539	-47 418	-56 206	-783 145	-845 229
KABEL- / TV-ANLEGG	-794	-8 064	-11 136	-1 292 948	-1 312 942
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-85 270	-24 776	-34 022	-1 102 290	-1 246 358

Tekst	NÆ2334	PF2334	PM2334	BO2334	Sum
SUM DRIFTSKOSTNADER	-446 907	-472 371	-500 465	-8 128 091	-9 547 834
DRIFTSRESULTAT:	-350 137	14 404	-42 548	1 789 768	1 411 486
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	9 969	4 652	6 425	92 822	113 868
FINANSKOSTNADER	-25	0	0	-461	-486
RES. FINANSINNT/KOSTN.	9 944	4 652	6 425	92 361	113 382
RESULTAT	-340 193	19 056	-36 124	1 882 128	1 524 867



Rune Steinkjellå

Jeg er 30 år gammel, kommer opprinnelig fra Skudeneshavn på Karmøy, og bor med min samboer i en 3-roms leilighet i Middelthuns gate 15C. Til daglig arbeider jeg som Flygeleder ved Gardermoen Kontrolltårn. Jeg har erfaring som prosjektleder for større teknologi- og infrastrukturprosjekter i Avinor, i tillegg til utdannelse innen økonomi, kommunikasjon, pedagogikk og luftfart.

Jeg har hatt gleden av å inneha styrelederververvet siden det ekstraordinære årsmøtet i januar 2023. Det har vært både krevende og givende å få være en del av sameiets utvikling. Vi har mange pågående prosesser i styret, og vi anser kontinuitet som en viktig suksessfaktor for at dette lander på en god måte. Derfor er jeg ivrig etter å fortsette å bidra til vårt felles gode i en periode til.

I løpet av min tid som styreleder har vi særlig jobbet for å strukturere opp prosesser og rutiner i sameiet. Dette har vært viktig for å kunne drive dette store og relativt komplekse sameiet på en effektiv og bærekraftig måte. Vi startet på mange måter med blanke ark etter overtakelse, med mange løse tråder og nye systemer og leverandører. Vi har kommet langt på ett år, men dette arbeidet er dynamisk og på ingen måte ferdig. Vi har også flere reklamasjoner og åpne punkter fra overtakelse og påfølgende befaringer. Her er det viktig med historikk og dialog med både utbygger og konsulenter for å kunne komme frem til gode løsninger over tid.

Jeg er takknemlig for de positive tilbakemeldingene styret har fått for sitt arbeid det siste året, men jeg ser også at det er mye som gjenstår. Jeg er fast bestemt på å fortsette å jobbe hardt for å gjøre Middelthunet til et enda bedre sted å bo for oss alle.

Takk for deres tillit og støtte, godt valg!

Vennlig hilsen,



Fredag 5. April 2024

Melder med dette kandidatur som styremedlem til sameiet i Middelthunet



Hei, Jeg heter Azad Taheri Fard, er 33 år gammel mann med kurdisk bakgrunn som er født og oppvokst i Norge og bor sammen med min samboer Urszula Barbara Ochota og våres 6 barn. Vi bor i leilighet A1137 og har trives veldig godt her. Våres eldste barn går på Majorstua skole, derfor kommer vi til å bli boende lenge på Middelthunet. Grunnen til at jeg ønsker å bli styremedlem er for at jeg er opptatt av å ha et hyggelig, ryddig og trygt nabolag. Jeg startet som varamedlem siden innflytting og ble senere styremedlem. Jeg er per i dag brannvernleder og har ansvar for andre praktiske ting som ringetablå. Jeg ønsker å bli værende for å sikre gode rutiner for fremtiden. Å være i styret siden starten har gitt meg erfaringer og samtidig mer lyst til å fortsette å jobbe mer med styrearbeid og jeg er klar for mer ansvar.

Jeg har tidligere jobbet forebyggende som sikkerhetsvakt i Oslo sentrum for Securitas AS. Jeg har jobbet 7 år som koordinator, spesialpedagog og veileder for Oslo Kommune på familiehuset på Grünerløkka. Jeg startet som støttepedagog og utførte direkte arbeid ut ifra barns spesialpedagogiske vedtak ute i forskjellige barnehager. Fra 2018 har jeg jobbet som veileder/spesialpedagog der jeg har veiledet støttepedagoger, barnehager og foreldre til barn med spesialpedagogisk vedtak. De siste årene har jeg også vært koordinator og holdt ansvarsgruppemøter for barn mellom 6-18 år samt vært saksbehandler og fattet vedtak for §37 i barnehageloven (Barn med nedsatt funksjonsevne). I 2022 byttet jeg jobb, jeg holder fortsatt til i bydel Grünerløkka, men er nå ansatt i Arbeids- og velferdsetaten. Nav er stort og jeg har fått med meg mer erfaring innen saksbehandling, møtevirksomhet, sikkerhet og beredskap. Da jeg jobber med medvirkning innen endringsprosesser hos mennesker, kan jeg også på samme måte ivareta beboernes medvirkning i endringsprosesser som måtte komme i sameiet fremtid.

Jeg er glad i orden og er en ryddig person som liker struktur. Jeg liker godt variasjon og nytenkende måter å løse utfordringer på som dukker opp underveis da ingen sak er lik. Jeg har lang erfaring med kartlegging, observasjoner, å lede samarbeidsmøter og å gi veiledning i min rolle som spesialpedagog/veileder, koordinator og nå rådgiver i Nav. Jeg er vant til å samarbeide med mennesker på forskjellige arenaer og med andre instanser.



ELLEN HAUKÅS
Jeg arvet seksjon 280 etter min mor Kari Haukås i høst. Sammen med min datter og vår hund flytter vi inn i mai. (Jeg er allerede medlem av hundegruppa 😊)

MOTIVASJON
Bidra med kompetanse innen arkitektur, vedlikehold, plan-og bygningsloven m/ forskrifter etc.
Jeg brenner for gode fellesarealer og uteoppholdsrom, og dette er noe vårt sameie utmerker seg på.
Å lære om drift og styrearbeid i sameier kan være interessant for utøvelsen av yrket mitt.

YRKE:
Selvstendig næringsdrivende i PLANKE AS. Jeg har både sameier, beboere, utviklere og utleiere i kundegruppen.

UTDANNING:
Master i City Design, London School of Economics 2005
Master i arkitektur, NTNU (tidl. sivilarkitekt) 2001

PÅGÅENDE VERV:
Styremedlem i FAU på Majorstuen skole
Varamedlem i driftsstyret på Majorstuen skole.
Leder for skoleveisgruppa som bl.a har jobbet for opparbeidingen av Arbos gate fra parkeringsplass til gatetorg. Dette skal gjøres ferdig før sommerferien. Ved hjelp av søknader har vi fått 250 000 til å bruke på vegetasjon, utsmykning og møblement. Vi jobber opp mot rådhus og bymiljøetaten og har fått det offentlige med på laget. Bystyret har definert en hjertesone rundt Majorstuen skole og Middelthunet inngår i denne. Vi jobber også for fotgjengerfelt i Middelthunsgate, og følger opp oppgraderingen av Majorstuen stasjon.

TIDLIGERE VERV;
Styreleder av Sameiet Industrigata 40 2019-2022
Styreleder og stifter av Open House Oslo 2014-2016 (frivillig forening for arkitekturformidling som ble tildelt Oslo bys kunstnerpris i år)
Styreleder av Oslo Arkitektforening 2010-2012
Member of board Bevan House (London) 2006-2007
Styremedlem Arkitektenes hus AS 2010-2012


OSLO

Elever mellom fjerde og sjette klasse på Majorstua skole er kjempefornøyde med det nye kunstverket som nå møter dem utenfor skolen. Foto: Petter Tørning

Sjekk den nye inngangen til Majorstua skole: – Før var det


OSLO

bare en kjedelig vegg. Nå er den kjempekul!

– Dette blir det første vi ser når vi kommer på skolen. Jeg tror det kan hjelpe mange elever som ikke er motiverte, sier en av elevene om den nye gatekunsten utenfor Majorstua skole.

Petter Tørning
JOURNALIST

PUBLISERT Tirsdag 14. november 2023 - 18:30

ANNONSE


OSLO

På Majorstua har en lang, litt trist og lav vegg med en flate på rundt 45 kvadratmeter ønsket barn og unge velkommen til Majorstua skole.

Nå derimot har den kjedelige grå veggen fått besøk av noen fargerike og snodige karakterer. Som møter elevene hver morgen.

– Viktigst at barna liker det

– Figurene ser ut som de er fra en annen verden. De er rare og morsomme, og det er rart å tenke på hvordan man har kommet opp med det, forteller elever på Majorstua skole til VårtOslo.

Anne Synnøve Austenaa

Jeg heter Anne Synnøve Austenaa og vil gjerne stille til valg som varamedlem. Som utdannelse er jeg adjunkt med opprykk, og har undervist i skolen i flere år. De siste 20 + årene har jeg jobbet som kunstformidler, og de 10 siste drevet eget firma. Som styremedlem så startet jeg som vara i ca 2005, og vært både vara, styremedlem og styreleder i flere sameiet og i eget firma. Jeg trives godt med å sette meg inn i de forskjellige sakene et styre må ta stilling til, og ønsker å bidra for et bedre sameie i Middelthuns gate. Jeg bor selv i bygg A, og trives veldig godt her!



Hei alle,

Jeg ønsker med dette å stille meg til rådighet for styret i Middelthunet.

Jeg ønsker og er motivert for å tilby min kunnskap, erfaring og kapasitet så også vi med funksjonsutfordringer (både kronisk og tidvis) skal være representert i styret og kunne medvirke i større grad enn i dag.

I tillegg er jeg opptatt av at sameiets felles verdier ivaretas på best mulig måte, og at et trygt og hyggelig bomiljø sikres.

Jeg er ikke lenger i jobb og har derfor kapasitet til å ta tak i saker som bør/ kan løses på dagtid. Som person er jeg engasjert og ikke redd for å være en motstemme der det trengs.

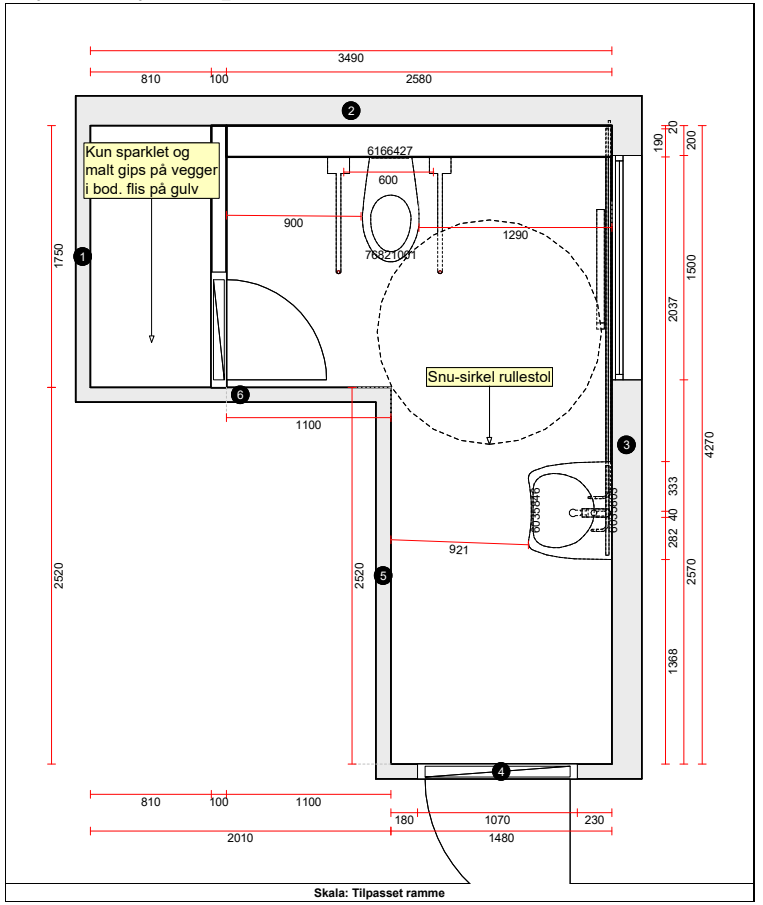
Vh Hege Valand, 17 D



Vedlegg 7 til sak 8. Toalett på takterrasse bygg C



Plantegning: 1512/1/3 Bad - Alternativ - 3 **Skrevet ut: 08.01.2024**
Prosjekt: Eierseksjonssameie_ Middelthunet



Villeroy & Boch

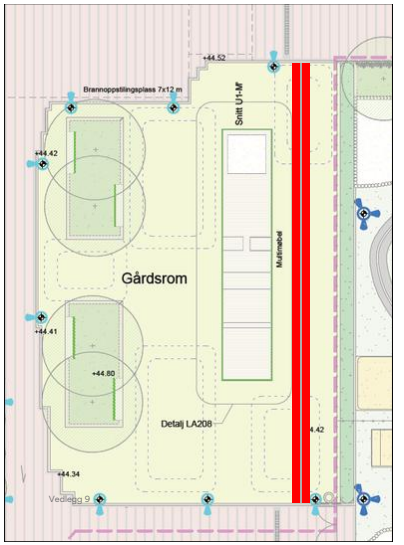
Finion

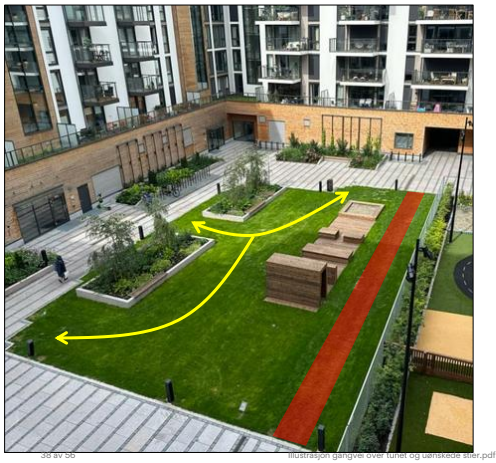
GF = Glossy White Lacquer

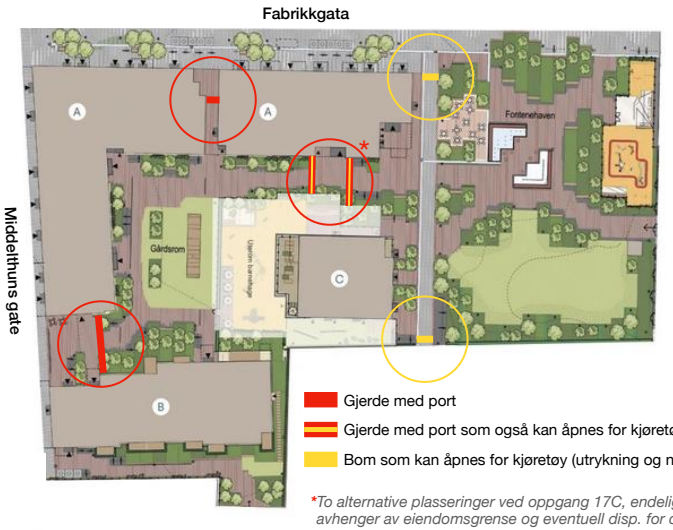
Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS
Bademiljø
Trondheimsveien 170, , 0570 OSLO
Telefon: 22 22 58 40 Mobil: Faks:
Organisasjonsnr.: 992719133
E-Mail: post@sostreneamundsen.no
Hjemmeside: www.bademiljo.no

Kunde:
Eierseksjonssameie, Middelthunet
MiddelThunes 17C,
0279 OSLO
Tlf Tlf.priv.
Mobil Faks
E-Mail ap@opak.no

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas
Selger:







*To alternative plasseringer ved oppgang 17C, endelig løsning avhenger av eiendomsgrense og eventuell disp. for denne.

Gjerde kan ikke plasseres innenfor det grønne området. En slik plassering ville da være avhengig av dispensasjon fra gjeldende plan.

Arealet er vist på bildet under.



Styrets merknader:

Slik vi forstår reguleringsplanen kan sameiet begrense allmenn adkomst i feltet BB1, men at feltene AUO1 og AUO2 (Fonteneplassen og område rundt Maries gate) skal være allment tilgjengelige. Det betyr at sameiet skal kunne gjerde inn (deler av) tunet, slik at oppgangene 15C, 17D, 17E, 17F og 17G kommer på innsiden av portene. Oppgang 17C er uvisst, da grensen mellom BB1 og AUO2 går her, men vi ser ikke at Plan- og bygningsetaten skal se noen nytte i å ikke kunne etablere gjerdet på utsiden av oppgangen, da dette lille området har liten til ingen allmenn interesse. Oppgang 15B og 17A vil på grunn av plassering og omkringliggende areal ikke kunne gjerdes inn.

Husordensregler

for

Middelthunet Sameie

Organisasjonsnr. 928853217

Husordensreglene er fastsatt på ekstraordinært årsmøte avholdt 10. januar 2023.

Husordensreglene er endret på ordinært årsmøte avholdt digitalt 24. til 28. april 2024.

1. Innledning

I Middelthunet skal det være trygt og godt å bo. Vårt felles mål er å skape størst mulig trivsel for alle, og husordensreglene har til hensikt å være en rettledning som beboerne plikter å følge for å oppnå dette. Godt naboskap kjennetegnes ved at man tar hensyn til hverandre - og at hver enkelt bidrar til å skape et godt bomiljø.

I husordensreglene er det lagt stor vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er å skape trivsel, uten å pålegge beboerne unødige forpliktelser. Hver enkelt seksjonseier plikter å unngå ulempe, sjenanse eller ubehag for andre beboere.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker(e) kjent med innholdet i husordensreglene, og gripe inn dersom disse ikke etterfølges.

Meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til seksjonseierne gis som standard gjennom sameiets digitale plattform Vibbo, med tilhørende varsling på e-post eller SMS, avhengig av informasjonens viktighetsgrad. Styret kan kontaktes ved å sende en melding til styret på Vibbo. En finner meldingstjenesten til styret ved å navigere til kontaktsiden på Vibbo. Dersom en mot formodning ikke kommer seg inn på Vibbo, kan styret alternativt nås på e-post middelthunet@styrerommet.no.

2. Bruk av leilighet

2.1 Støy

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenerende støy eller annen ulempe for andre beboere. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager. I helgene og på helligdager skal det være ro mellom kl. 23:00 og kl. 09:00.

Oppussing (hamring, boring og liknende) skal etterstrebes utført innenfor vanlig arbeidstid (på hverdager mellom 08:00 og 17:00 og lørdag mellom 09:00 og 15:00). Dersom aktiviteten støver ned fellesarealer, plikter seksjonseier å rengjøre disse under og etter utført arbeid.

Sammenhengende oppussing utover en arbeidsdag, som skaper ekstra mye støy (f.eks. boring i betong) og lignende skal varsel publiseres som oppslag på Vibbo og melding sendes til styret på Vibbo (alternativt e-post) med informasjon om kontaktinformasjon, tidsrom for arbeidet og boenheten det gjelder. Det oppfordres til å utvise raushet naboer imellom ved tilfeller av støy med kortere varighet, som f.eks. ved oppheng og montering i leilighetene – og når dette skjer innenfor vanlig arbeidstid.

Andre støyende aktiviteter som for eksempel sang- og musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 21:00 på hverdager. I helger og på helligdager oppfordres det til å unngå aktiviteter som kan påføre sjenerende støy eller annen ulempe for andre.

Ved støyende sammenkomster eller fest skal naboene varsles på forhånd ved å publisere et oppslag på Vibbo (gjerne begrenset til de adresser/oppganger som berøres). Vinduer og balkonger/terrasserer bør holdes lukket under støyende arrangementer.

2.2 Sikkerhet

Styret kan på vegne av sameiet inngå avtaler om sikkerhets- og vektertjenester. Detaljer om (eventuelt) gjeldende avtaler finner en på tema-siden «Vekter» på Vibbo. Graverende og gjentakende tilfeller av støy og andre brudd på husordensreglene vil kunne rettferdiggjøre tilkalling av vekter, og i enkelte tilfeller, politiet. Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene, og gjør oppmerksom på at husbråk i ytterste konsekvens vil kunne få følger for eierforholdet i sameiet for den det gjelder, ref. overordnede vedtekter.

Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra en leilighet, balkong, terrasse, eller andre deler av bygget. Vis spesielt hensyn til at det bor folk rett under takterrassene.

2.3 Utleie

Alle utleieforhold, uansett lengde, må innrapporteres til styret. Langtidsutleie til leietaker(e) med fast leiekontrakt for alminnelig boformål er tillatt. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende.

Leietakere (kort- og langtids) skal registreres av utleier (seksjonseier), før leieforholdet starter, ved å benytte digitalt skjema på tema-siden «Utleie» på Vibbo. Ved langtidsutleie (mer enn 30 dager sammenhengende) skal det betales et innflyttingsgebyr til sameiet for å dekke diverse kostnader knyttet til administrasjon av utleie og innflytting. Gebyret fastsettes av styret, og den til enhver tid gjeldende sats er oppført på tema-siden «Utleie» på Vibbo. Utleier må sørge for at leieforholdet ikke medfører mye støy, for eksempel gjennom gjentakende festing og bråk. Slike tilfeller vil bli rapportert som brudd på husordensreglene og tiltak iverksatt hvis nødvendig.

3. Bruk av private balkonger og terrasser

Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige, og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting, skrot eller rot som kan sjenere fasadens utseende.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger, men kan ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte, tøy utover balkongkanten. Klær og annet må ikke henges til tørk fra vindu eller på utsiden av balkonger og terrasser.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill fra balkong og terrasser, men all bruk av kullgrill/engangsgrill er forbudt. Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere. Sesongbelysning er unntaksvis tillatt i perioden første søndag i advent til trettende dag jul (6. januar). Sesongbelysning skal være fast (ikke blinkende) gult/hvit lys, og skal ikke gå utover den enkelte seksjons terrassekant (horisontalt eller vertikalt). Det er ikke anledning å feste sesongbelysning til fasaden (ref. vedtekter).

4. Fellesrom og oppganger (innendørs)

Trappeoppgangene er rømningsvei ved eventuell brann. Det er ikke tillatt å henstille personlige eierandeler, dekorasjoner eller effekter i fellesarealer. Dette inkluderer (men er ikke begrenset til):

- Dørmatte i felles korridor/oppgang utenfor leilighetens inngangsdør
- Vegghengte skilt/malerier i felles korridor/oppgang eller på egen inngangsdør
- Private sko/klær i felles korridor/oppgang
- Blomster, statuer eller andre dekorative gjenstander i felles korridor/oppgang
- Barnevogner, sykler eller lignende i felles korridor/oppgang

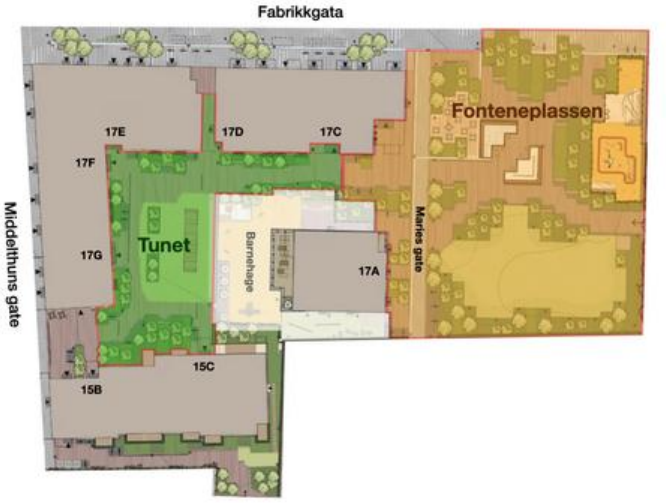
Det er ikke tillatt for barn å leke i trappeoppganger, parkeringskjeller eller bodområder, og mindreårige skal ikke gis adgang til disse områdene uten følge med voksne.

Dører til bodområder, sykkelparkering og garasjeanlegg skal i størst mulig grad være låst. Inngangsdørene skal holdes låst døgnet rundt. Oppbevaring av ildsfarlige væsker og gasser er ikke tillatt i garasje eller i bodområder. Røyking og bruk av ild er ikke tillatt i sameiets fellesarealer, dette gjelder også takterrassene.

Feil som oppstår, må omgående meldes til styret. Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene. For dette formål kan man publisere et digitalt oppslag på Vibbo.

5. Fellesområder (utendørs)

Sameiets fellesområder utendørs*, bestående i all hovedsak av «Tunet» mellom bygningsmassen og parkområdet «Fonteneplassen»,* skal være til glede og trivsel for alle. Derfor skal det holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene. *Se Figur 1 under for tegning over hele sameiets eiendom.*



Figur 1: *Sameiets eiendom, med områdene «Tunet» og «Fonteneplassen» særskilt markert.*

Fellesområdet omfatter også lekeplassen på Fonteneplassen (ved Majorstuen skole), og sameiets ordensregler gjelder også for denne. Se eget oppslag ved inngangen til lekeplassen. Tilsvarende regler er slått opp på porten til Julius Barnehage, og er ment å ivareta et godt samarbeid mellom sameiet og barnehagen ved bruk utenom barnehagens ordinære åpningstider.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesområdene utendørs. Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, tyggegummi, snus o.l. på våre fellesarealer. Det henstilles til å unngå mating av fugler, andre ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus, samt at det kan medføre plager med avføring. Se kapittel 10 for øvrige bestemmelser rundt dyrehold.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke kjøre eller parkere på sameiets område. All transport, også ved flytting og varelevering, skal skje gjennom innkjøring fra Essendropsgate til parkeringskjeller eller lovlig parkering i tilstøtende offentlig uteområde. Det er ikke tillatt å sykle eller kjøre gjennom/over plen eller bedd.

Sykkelparkering kan skje i sykkelparkeringsrom i garasjen, samt i tilgjengelige sykkelstativ utendørs. Det er etablert et sykkelverksted med vaskestasjon i garasjen, samt en smørebod i sykkelparkeringsrommet. Mer informasjon om disse fasilitetene finner en på tilhørende tema-sider på Vibbo. Det er vårt felles ansvar å holde disse fasilitetene i orden, slik at tjenesten kan opprettholdes. Alle brukere skal rydde og vaske etter seg, samt ta med seg søppel etter bruk.

Sedumtak utenfor leilighetene eller fellesområdene er å betrakte som utilgjengelige fellesarealer og skal ikke under noen omstendigheter benyttes verken til ferdsel eller oppbevaring.

6. Felles takterrasser

Med felles takterrasser menes alle fasiliteter som er tilgjengelig for fellesskapet på taket av samtlige bygg, herunder sittegrupper, utekjøkken med grill, tuftepark, dusj- og toalettfasiliteter, samt øvrig areal i forbindelse med disse.

Takterrassen er et felles gode som vil bidra til økt trivsel for alle beboere i sameiet. Felles bruk vil tidvis kreve samarbeid og velvilje – spesielt på godværsdager. Det oppfordres til raushet og gjensidig hensyn mellom naboer, slik at takterrassen forblir et hyggelig sted å tilbringe tid for beboere og gjester.

Det er ikke mulig å privatisere *(reservere)* hele eller deler av takterrassene, ~~gjennom forhåndsreservasjon~~ *med unntak av enkelte bord som kan bookes. Disse bordene er godt merket. For mer informasjon om booking av bord, se sameiets kommunikasjonsplattform, Vibbo, temaside «Takterrasser».*

For å sikre at takterrassene skal være tilgjengelige for flest mulig beboere til enhver tid, settes en maksgrense per selskap på 12 personer. ~~Sameiets takterrasser skal holdes ryddig, ren og fri for avfall.~~

Det er ikke tillatt å spille forstyrrende musikk eller å være overstadig beruset med de konsekvenser det kan ha for sikkerhet, lydnivå og forsøpling på fellesarealer.

Den til enhver tid fungerende vakttjeneste for sameiet har fullmakt til å bortvise personer fra takterrassen ved brudd på reglene. Brudd på reglene gjentatte ganger kan få konsekvenser for seksjonseier, ref. §7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse) i vedtektene. Vis hensyn til at det bor folk rett under felles takterrasse med egne terrasser.

Alle skal alltid rydde opp etter seg og fjerne private eiendeler fra takterrassene. Hensatte eiendeler kan bli kastet. *Ved bruk som medfører ekstra rengjøring kan den ansvarlige beboeren bli belastet med rengjøringskostnaden. Røyking er ikke tillatt.* Forlat stedet slik du selv ønsker å finne det. Ved større anledninger/ grupper/ fester må deltakerne være spesielt oppmerksomme på å holde støynivå på et akseptabelt nivå. Sameiet er også ansvarlig for støy til nabobygg. Vi henstiller beboere til å opptre ansvarlig i disse sammenhenger.

7. Søppel

Alt avfall skal kastes i avfallsnedkast i Fabrikkgata. Det finnes to ulike typer nedkast - en for papp og en for annet husholdningsavfall (mat-, plast- og restavfall). Det skal ikke kastes store biter papp i nedkastene, da de setter seg fast (eks. pizzaesker eller større må ikke brettes og stappes inn, men skjæres opp/rives i biter). Beboere oppfordres til å benytte returpunkt for glass- og metall på andre siden av Middelthuns gate ved Frogner stadion. Husk å kildesortere.

Det er viktig å holde området rundt alle avfallsbeholdere ryddig og sørge for at alt avfall havner i beholdere. Det må ikke hensettes søppel utenfor beholderne.

8. Gjesteleiligheter

Sameiet disponerer to gjesteleiligheter i oppgang 17C, første etasje. Disse gjesteleilighetene kan reserveres ved å følge instrukser på tema-siden «Gjesteleiligheter» på Vibbo. Gjesteleilighetene er å anse som fellesareal. I tillegg er det etablert egne retningslinjer og betingelser som seksjonseier/leietaker aksepterer ved reservasjon av disse. Det understrekes at beboer som er utleier er ansvarlig for sine gjester gjennom hele leieforholdet, og at disse etterlever husordensreglene under leieforholdet. Brudd på leievilkår vil kunne føre til karantene eller utestengelse fra ordningen.

9. Endringer av fasaden

Plan, bygg og eiendom (PBE) i Oslo kommune har strenge retningslinjer for endringer som påvirker fasaden og dermed byggets arkitektoniske uttrykk. Det er dermed ikke opp til beboere å montere elementer på byggets fasader (samtlige sider), som for eksempel solavskjermings-produkter*, belysning, foliering* og lignende. Utvendig solavskjerming etterstrebes å følge samme utforming, material- og fargevalg som allerede montert i mange enheter ved overtakelse. For mer detaljer, se tema-side «Solskjerming» på Vibbo.

Fastmontert utebelysning utover det som allerede er montert av utbygger er ikke tillatt. Viser til vedtektene «3-1 Rett til bruk» for mer informasjon.

10. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Alle dyr skal holdes i bånd på sameiets eiendom (innendørs og utendørs fellesareal). Dyr er ikke tillatt på sameiets felles takterrasser, gressplen eller i beplantede bedd. I fellesområder på gateplan skal husdyr som hovedregel kun føres i bånd inn og ut av området. *Husdyr er ikke tillatt på lekeplassen på Fonteneplassen (ved Majorstuen skole) eller på barnehagens område.*

11. Vasker, sluk og toalett

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må det bare brukes toalettpapir for å unngå tette rør og lekkasjer. Andre ting må ikke kastes i toalettet.

Seksjonseier er i denne sammenheng ansvarlig for gjester, leietakere, vaskebyrå, og andre som gis adgang til boligen. Om det kastes gjenstander som kan blokkere sameiets avløp, kan dette medføre lekkasje av kloakkvann inn i kjellerbodene. Seksjonseier kan i slike tilfeller bli holdt økonomisk ansvarlig for følgene.

12. Postkasseskilt

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e). For å skape et rent og tydelig helhetsinntrykk i inngangspartiet, for både beboere og besøkende, så er det bestemt at alle postkasser skal merkes i samme stil. Beboere kan bestille et gratis standard postkasseskilt via tema-siden «Postkasser og postkasseskilt» på Vibbo.

13. Brannforebyggende sikkerhet

Hver beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med branninstruksen. På fellesarealer skal det ikke plasseres brennbart materiale eller objekter som kan hindre rømming.

Det er påbudt å ha minst ett brannslukningsapparat. Seksjonseier plikter på regelmessig basis å sjekke at utstyret fungerer.

Gang- og trappearealer som fører til leilighetene i hver etasje, er en del av fellesarealet. ~~Branndørene skal alltid være lukket.~~ Alle sikringsskap i oppgangene skal holdes låst. *Noen dører i Middelthunet er branndører og har en bestemt funksjon ved brann/brannalarm. Disse er skiltet og skal ikke tildekkes.*

Det er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill på terrasse/balkong.

14. Dører og garasjeport

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal som hovedregel alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Dørene inn til bodene skal alltid holdes låst. Hensikten med porttelefonen er å hindre uvedkommende adgang inn i bygget. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene.

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

15. Garasje og bodområde

Garasjen skal ikke brukes til oppbevaring av annet enn biler, motorsykler, scootere og mopeder basert på eierskap eller leieavtale for nevnte eiendeler. Parkering skal skje innenfor oppmerkede linjer. Sykler skal låses inn i sykkelbod, alternativt i egen bod. Det er ikke tillatt å koble seg på elektrisk anlegg for annet enn bil, der rettighetshaver har tilgang til el-lader på egen plass.

Samtlige bodeiere er pliktig å låse bodene sine. Dette av hensyn til sikkerhet for egen og omkringliggende boder. Det er ikke tillatt å oppbevare mat og annet som kan tiltrekke skadedyr i bodene.

16. Ansvarsforhold og henvendelser

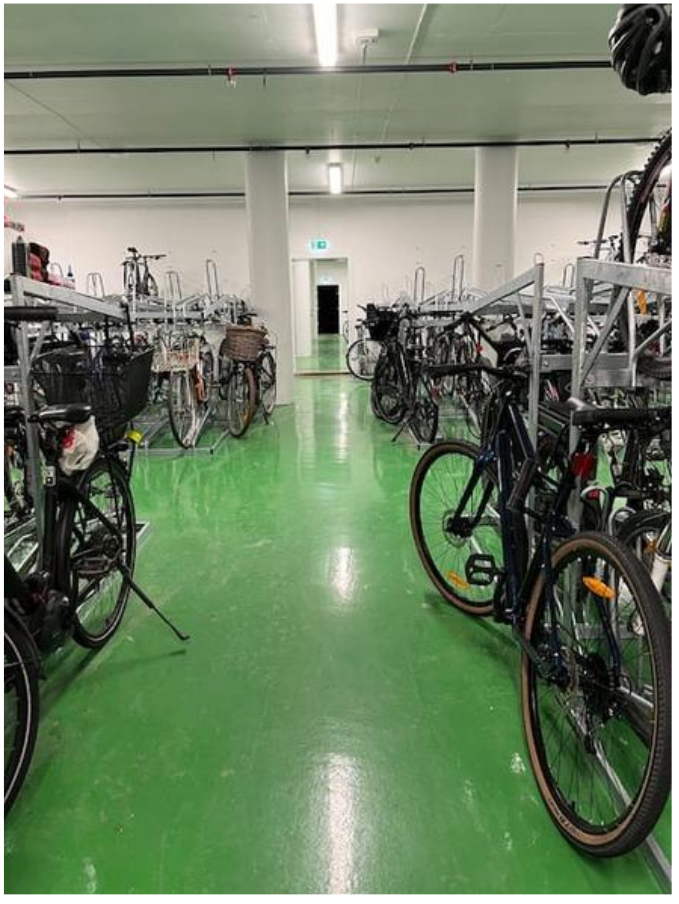
Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt seksjonseier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, leietakere og andre som gis adgang til boligen. Seksjonseier har ansvaret for å levere nødvendig skriftlig informasjon til sine leietakere hva angår både bruk av boligen og våre husordensregler.

Det oppfordres til å ta opp eventuelle problemer eller utfordringer med en nabo direkte, og på den måten søke å løse problemet på lavest mulig nivå. Det meste kan vanligvis enkelt løses på denne måten. Hvis det ikke fører frem kan henvendelser, klager, osv. vedrørende leieforhold, husordensregler og andre forhold rettes til styret via Vibbo. Alle henvendelser til styret behandles konfidensielt. Naboklager leveres skriftlig til styret via Vibbo. Klager skal behandles og som hovedregel besvares skriftlig av styret innen 30 dager.

17. Endring av husordensregler

Endring av Husordensregler kan skje på årsmøtet med simpelt flertall av de fremmøte. Som fremmøtt regnes også den som møter med fullmakt. Forslag til slike endringer må være styret i hende mer enn 60 dager før årsmøtet finner sted. Se ellers de overordnede vedtektene for Middelthunet Sameie.

Vedlegg 13 til sak 13. Sykkelparkering- forslag til endring av stativene.



Vedlegg 14 til sak 13. Sykkelparkering- forslag til endring av stativene.



Vedlegg 15 til sak 14. Oppheng til dekk i garasjeanlegg



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.24
Selskapsnummer: 2334 **Selskapsnavn:** Middelthunet Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Rune Steinkjellå er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jon Anders Henie og Fredrik C. Paulshus Dehli er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 535 500, og valgkomitéens godtgjørelse settes til 4% av det totale styrehonoraret (kr 21 420).

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Rune Steinkjellå

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Azad Taheri Fard

☐ Ellen Margrethe Haukås

☐ Hege Valand

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Anne Synnøve Austenaa

☐ Hege Valand

Sak 7 Valg av medlemmer til valgkomite

Bente Gudveig Brevik, Håvard Rådstoga og Jan Gunnar Breivik velges som medlemmer av valgkomiteen i perioden 2024-2026.

☐ For

☐ Mot

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Middelthunet Sameie

Organisasjonsnummer: 928853217
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 20:00 til 28. april kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 146.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Rune Steinkjellå (styrets leder) velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Rune Steinkjellå er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **131**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Jon Anders Henie (17F) og Fredrik C. Paulshus Dehli (17D) velges som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Jon Anders Henie og Fredrik C. Paulshus Dehli er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **130**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **130**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **130**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 535 500. Beløpet tar utgangspunkt i fjorårets godtgjørelse, justert etter KPI i foregående regnskapsperiode (+5%). Styret bestemmer selv fordelingen mellom medlemmene.

Godtgjørelse for valgkomitéen foreslås satt til kr 21 420. Beløpet er hentet fra retningslinjene til valgkomitéen, som legger til grunn at honoraret skal utgjøre 1% av det samlede styrehonoraret, pluss ytterliggere 1% per medlem av valgkomitéen. Da valgkomitéen har tre medlemmer, vil det gi et honorar på 4% av det totale styrehonoraret. Valgkomitéen bestemmer selv fordelingen mellom medlemmene.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 535 500, og valgkomitéens godtgjørelse settes til 4% av det totale styrehonoraret (kr 21 420).
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Det skal ved dette årsmøtet velges følgende verv til styret:

- Styreleder (velges for 2 år)
- Styremedlem (velges for 2 år)
- Styremedlem (velges for 2 år)
- Varamedlem (velges for 1 år)

Samtlige kandidater som stiller til valg har laget en presentasjon av seg selv, disse presentasjonene finner man vedlagt.

Valgkomitéen har i forbindelse med valget kommet med sin innstilling, og skriver følgende:

Valgkomitéens vurdering er at styret er velfungerende og har gjort en god jobb for Middelthunet Sameie. Samarbeidsklimaet innad i styret er godt, styrets arbeid synes å være satt pris på av beboerne og kontinuitet i styrets arbeid vil ha stor verdi.

Valgkomitéens innstilling er derfor å gi fornyet tillit til samtlige av styrets medlemmer som tar gjenvalg. Dette gjelder styreleder Rune Steinkjellå, styremedlem Azad Taheri Fard og varamedlem Anne Synnøve Austenaa. Ett styremedlem ønsker ikke gjenvalg, og valgkomitéen innstiller Ellen Margrethe Haukås i rollen som nytt styremedlem.

Innstilling
Styret stiller seg bak valgkomitéens innstilling, og derfor følgende sammensetning i valgbare verv ved dette årsmøtet:

- Styreleder, **Rune Steinkjellå**
- Styremedlem, **Azad Taheri Fard**
- Styremedlem, **Ellen Margrethe Haukås**
- Varamedlem, **Anne Synnøve Austenaa**

Styremedlem Heid Andreassen tar ikke gjenvalg denne gang, og gir med det stafettpinnen videre til et nytt styremedlem som kan bidra med nye perspektiver og kompetanse. Vi ser at kandidaten Ellen Margrethe Haukås sitter på svært nyttig og relevant kompetanse som kan komme sameiet til gode, da vi trolig har flere saker knyttet til plan- og bygg nært forestående. Vi vil samtidig takke Heid Andreassen for god innsats som styremedlem siden sameiets opprettelse.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Rune Steinkjellå (120 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rune Steinkjellå

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Azad Taheri Fard (122 stemmer)
Ellen Margrethe Haukås (121 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Azad Taheri Fard
Ellen Margrethe Haukås
Hege Valand

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Anne Synnøve Austenaa (104 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Synnøve Austenaa
Hege Valand

7. Valg av medlemmer til valgkomite

Dagens valgkomite ble kun valgt for ett år ved forrige ordinære årsmøte. Iht. gjeldende retningslinjer for valgkomiteen skal medlemmene velges for to år.

Valgkomiteen består siden forrige ordinære årsmøte av Bente Gudveig Brevik, Håvard Rådstoga og Jan Gunnar Breivik. Samtlige medlemmer stiller til gjenvalg.

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak valgkomitéens innstilling til gjenvalg og forslag til vedtak.

> **Forslag til vedtak:**
> Bente Gudveig Brevik, Håvard Rådstoga og Jan Gunnar Breivik velges som medlemmer av valgkomiteen i perioden 2024-2026.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **126**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Toalett på takterrasse bygg C

For å gjøre takterrassen på bygg C (Middelthuns gate 17A) mer brukervennlig, har styret undersøkt muligheten for å etablere toalett på ledig lagerrom i byggets 15. etasje.

Vi har innhentet flere tilbud og har etter en evaluering i samråd med vår konsulent valgt leverandøren Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS. Videre prosjektering/bygging forutsetter at 1) årsmøtet stiller seg bak tiltaket og 2) godkjent byggesøknad fra Plan- og bygningsetaten (Oslo kommune), noe som igjen forutsetter ferdigattest for bygg C (som er nært forestående). Gitt innfrielse av disse punktene innen rimelig tid, vil man kunne få toalettrommet ferdig inneværende sesong.

Tilbudet fra Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS ligger i størrelsesorden 450.000 kr inkl. MVA, og styret ønsker å sette av inntil 550.000 kr for å ta høyde for mindre endringer og tillegg. Styret forslår å bruke oppsparte midler til dette, det vil altså ikke føre til ekstra innbetaling fra sameierne.

Se vedlagt illustrasjon og veiledende plantegning.

Styrets innstilling
Styret ber årsmøtet om å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret mandat til å etablere toalett i disponibelt rom ved takterrasse bygg C (inngang fra korridor 15. etasje). Tiltaket forutsetter at eventuell søknad godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Sameiet setter av inntil 550 000 kroner for nevnte tiltak, og det foreslås finansiert av allerede oppsparte midler.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **90**
Antall stemmer mot vedtaket: **44**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Etablering av gangvei over tunet

Det har etter kort tid etablert seg stier over gressplenen mellom byggene. Dette er til dels forståelig, ettersom det stadig vil være en del gangtrafikk fra oppgangene til Fabrikkgata, hvor det både er avfallsnedkast og videre vei mot kollektivtransport med mer. I tillegg vil det være gangtrafikk til barnehagens porter, samt mellom oppgangene (grunnet felles takterrasser). Styret ønsker derfor å gjøre tiltak på uteområdet, slik at vi har sammenhengende gangveier og unngår stidannelse på gresset. Tiltaket forutsetter trolig godkjenning fra Plan- og bygningsetaten (Oslo kommune). Styret foreslår å etablere en gangvei over gresset mellom passasjen til Fabrikkgata (ved oppgang 17 D) og oppgang 15 C (hvor det også finnes en inngang til barnehagen), utført i samme stil som omkringliggende uteområde.

Videre ønsker styret å se på mindre tiltak rundt gressplenen for å hindre øvrig stidannelse ved behov, eksempelvis små gjerder eller planter på de mest utsatte områdene. Dette må sees på nærmere ved behov sammen med anleggsgartner.

Se vedlagt illustrasjon, det røde feltet er skissert gangvei, de gule pilene viser områdene vi ser på som utsatte, hvor vi vil hindre videre stidannelse med diverse mindre tiltak.

Foreløpige estimater ligger på mellom 300 000 og 400 000 kr for arbeidet med ny gangvei. Styret foreslår å sette av inntil 500 000 kr totalt for alt arbeid med å tilpasse gressplenen og hindre stidannelse over tunet. Styret forslår å bruke oppsparte midler til dette, det vil altså ikke føre til ekstra innbetaling fra sameierne.

Styrets innstilling
Styret ber årsmøtet om å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret mandat til å etablere en ny gangvei over tunet i stil med omkringliggende uteområder, samt eventuelle andre mindre tiltak ved behov for å hindre stidannelse over gresset på tunet. Tiltaket forutsetter at eventuell søknad godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Sameiet setter av inntil 500 000 kroner for nevnte tiltak, og det foreslås finansiert av allerede oppsparte midler.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **33**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Inngjerding og kjørebommer på tunet

Etter kun noen få års drift erfarer vi at tunet har mye biltrafikk fra diverse tjenesteleverandører, samt gangtrafikk fra forbipasserende som ikke har sitt ærend på Middelthunet. Styret mener dette fører til unødvendig sjenanse, støy og slitasje på sameiets fellesområder. I den forbindelse har styret kontaktet Oslo kommune for å få klarhet i hvilke begrensninger dagens reguleringsplan setter for eiendommen. Vi har lært at vi trolig kan begrense allmenn adkomst til deler av vår eiendom (den delen vi kaller tunet, som ligger mellom byggene), se vedlagt uttalelse fra kommune med styrets merknader i blå tekst.

Styret foreslår derfor å etablere gjerder med port for å hindre adgang for eksterne på tunet fra samtlige veier. Styret vil arbeide for en brukervennlig adgangskontroll på portene. Dersom dette ikke er praktisk mulig, ser vi allikevel store fordeler med porter uten adgangskontroll. Enkelte av portene/gjerdene må kunne åpnes for kjøretøy (ved brøyting, utrykning, vedlikehold av bygningene med mer), vi foreslår at gjerdet ved oppgang 17C fungerer som en slik kombinert port, da dette er godkjent adkomstvei for utrykningskjøretøy. Styret ønsker en gjennomført og stilren utførelse på portene, slik at det fremstår i samme høye kvalitet og stilart som resten av eiendommen. Se forslag til omtrentlig plassering av gjerde med port i rødt på vedlagt skisse til forslag.

For å overholde allerede etablerte ordensregler rundt forbud mot kjøring på tunet og Fonteneplassen allerede nå i nær fremtid, har styret i forkant av årsmøtet besluttet å etablere kjørebommer i hver ende av Maries gate. Se disse tegnet inn i gult på vedlagt skisse til forslag.

Til informasjon har styret fått innspill fra andre beboere om tilsvarende saker, men disse er trukket da behovet dekkes av styrets sak rundt inngjerding og sperring.

Styrets innstilling
Styret ber årsmøtet om å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret mandat til å fortsette prosjektering (og etter hvert søknad) av skissert løsning med inngjerding av tunet. Styret vil legge frem detaljert forslag til løsning med kostnadsramme for (ekstraordinært) årsmøte når denne er klar.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **38**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Sak allerede vedtatt (0%)**

11. Revisjon av husordensregler

Etter en tid i drift ser styret behov for å gjøre mindre tilpasninger av husordensreglene. Vi foreslår også å legge til noen punkt vi av erfaring mener mangler. Se vedlagt PDF dokument. Forslag til tekst som fjernes er markert i gjennomstreket rød skrift. Ny tekst er markert i kursiv blå skrift. Noen redaksjonelle endringer er ikke markert (eksempelvis nye tittel-inndelinger).

Styrets innstilling
Styret ber årsmøtet om å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner revidert versjon av husordensregler som vedlagt, hvor ny tekst er markert i blå kursiv skrift, og tekst som fjernes er markert i rød gjennomstreket skrift.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **109**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Varmekabler i «indre gård»

Fremmet av: Inger Sandved Anfinsen

Det burde vært lagt varmekabler i indre gård. På grunn av lite sol-innfang smelter isen sakte. Det har vært livsfarlige forhold her i vinter. En «sti» med varmekabel ville hjulpet mye. All strøing og salting koster også penger. Dessuten kan gården bli holdt ansvarlig for eventuelle skader som vil kunne oppstå.

Styrets innstilling
Styret er i mot forslagsstillers forslag til vedtak, og begrunner nedenunder:

Styret er i utgangspunktet positive til denne typen forslag, sett at årsmøtet stemmer det gjennom. Det er forståelig at flere beboere savner en isfri rute ut av eiendommen. Når det er sagt ser styret på nåværende tidspunkt flere utfordringer med forslagsstillers forslag til vedtak, inkludert:

- Vi har fremdeles reklamasjonsrett på bygget, og vi har erfart at det ved noen få tilfeller har vært mangler i dekket/konstruksjonen som har ført til lekkasjer ned i kjelleren. Dette har blitt utbedret, men vi er skeptiske til å gjøre større inngripen i eksisterende dekke på tunet (indre gård) som kan føre til at vår reklamasjonsrett utfordres, skulle det oppstå tilsvarende lekkasjer i området hvor det etableres varmekabler (tunet ligger over garasje/bodområder).
- Dette er trolig en større jobb og investering. Det bør utredes i noe mer detalj før årsmøtet gir styret bundet mandat til å gjennomføre tiltak (inkludert muligheten for et smelteanlegg på vår eiendom, samt investeringskostnad og kostnadsestimat for langsiktig drift og vedlikehold av varmekabler).

Styrets innstilling er derfor å stemme mot forslaget i denne omgang, men oppfordrer samtidig forslagsstiller (eller andre) til å ta opp saken igjen i et fremtidig årsmøte, når reklamasjonstiden nærmer seg utløpt og vi har mer erfaring med utbyggers konstruksjon. I en fremtidig sak bør styret gis mandat til å undersøke (forsprosjektere) et slikt tiltak, for å danne seg et bilde av mulighetsrom og kostnader, før årsmøtet fatter en endelig beslutning eller gir styret bundet mandat uten tilstrekkelig underlag.

Styret minner samtidig om at vi byttet til en ny leverandør for vintertjenester halvveis gjennom forrige sesong. Den nye leverandøren har vist seg å ha bedre kompetanse og tilstedeværelse enn den forrige. De har også uttalt at de vil være bedre rustet til å fjerne isen fra gangveiene neste sesong, siden de vil ha ansvaret fra første vinterdag.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **116**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Sykkelparkering- forslag til endring av stativene.

Fremmet av: Anna Maria Augusta I Veys

Hallene har rikelig med stativer for syklene, og det er mye ledig kapasitet. De nederste delene av stativene er mest brukt, mange av oss har ikke nok krefter til å løfte opp sykkelen på øverste nivå. Det er også en god del sykler som står ved siden av, fordi den nederste delen av stativene er for trang/lav til å parkere høye sykler & sykler med kurv.

Styrets innstilling
Styret ser behovet for parkering av større sykler som er for tunge å løftes opp på øvre del. Det er stilt strenge krav til antall sykkelparkeringsplasser i eiendommens reguleringsbestemmelser. Uavhengig av hvor mange plasser som faktisk blir brukt i det daglige, må vi ha et visst antall plasser jfr. antall seksjoner og byggets størrelse. Vi jobber nå med å få klarhet i hvor mange eventuelle ekstra plasser vi kan fjerne/tilpasse, samt om det er andre måter å møte behovet på. Derfor foreslår styret et alternativt forslag til vedtak (Forslag 2) som gir oss mulighet til å handle innenfor eventuelle begrensninger vi må forholde oss til.

Dersom man er mot begge forslag til vedtak, kan man stemme mot hele saken.

Avstemning i saken:
✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **76**
Antall stemmer mot saken: **47**
Antall blanke stemmer: **23**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
I minst 2 av hallene blir det øverste planet på stativene fjernet, slik at det blir plass til høye sykler i stativene.
✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet gir styret mandat til å endre på sykkelparkeringen etter behov, for å gjøre det enklere å parkere større sykler på nedre plan. Dette kan inkludere omgjøring av dagens stativer (dersom reguleringsbestemmelsen tillater dette) eller installasjon av andre parkeringsløsninger i parallell.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **16**
Antall stemmer for vedtak 2: **87**
Antall blanke stemmer: **23**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Oppheng til dekk i garasjeanlegg

Fremmet av: Lisbeth Rådstoga

Vi ønsker å se på muligheten for oppheng av dekk på garasjeplass for de som har mulighet for det. Bodene våre er små og det finnes systemer for oppheng som andre sameier har glede av. Eksempler er feks fra https://www.dekkstativ.no/

Styrets innstilling
Styret er i mot forslagsstillers forslag til vedtak, og begrunner nedenunder:

Styret minner om at eiere av parkeringsplass har rett til å parkere på oppmerket plass som er tidelt ved seksjonering iht. garasjevedtektenes §6. Øvrig areal, inkludert vegger, er fellesareal. Her er det montert tekniske installasjoner som elbilladere, som også er en del av felles anlegg, selv om den enkelte eier av parkeringsplass har betalt en egenandel for sin ladeboks (som er en mindre komponent av felles ladeanlegg).

Styret er i utgangspunktet mot private installasjoner i garasjen, da dette vil danne presedens for andre og skape uoversiktlig grensesnitt mellom privat og felles. Det vil også kunne føre til utfordringer rundt brannvern og adkomst til sameiets tekniske installasjoner, herunder ansvar for vedlikehold (sameiets vedlikeholdsplikt). Som eier av en parkeringsplass langs veggen har man i utgangspunktet ikke mer rett til bruk av dette arealet enn andre. Det vil bety at de som ikke parkerer langs en vegg da også bør få installere ting på veggene, selv om de ikke parkerer foran. Dette mener styret er uheldig praksis.

Dersom årsmøtet allikevel mener at det er behov for lagring av dekk og tilsvarende, har styret et alternativt forslag til vedtak, hvor sameiet etablerer tilsvarende lagringsstativer på ledig fellesareal i garasjen hvor det ikke er til hinder for noen brukere. Videre kan sameiet da leie ut disse til en rimelig penge (dekke inn utgiftene

og litt for administrasjon). Styret foreslår å gjøre en interessentundersøkelse for å finne ut hvor mye det er behov for, og deretter hvor dette eventuelt kan/bør plasseres.

Dersom man er mot begge forslag til vedtak, kan man stemme mot hele saken. Dersom man er for styrets alternative forslag til vedtak, stemmer man først for selve saken, deretter for Forslag 2.

Avstemning i saken:
Saken falt

Antall stemmer for saken: **20**
Antall stemmer mot saken: **109**
Antall blanke stemmer: **17**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Oppheng av dekkstativ på egen p-plass for egen regning

Forslag til vedtak 2:
Årsmøtet gir styret mandat til å installere dekkstativ på ledig fellesareal i garasjen som kan leies ut til beboere. Før installasjon skal styret gjøre en interessentanalyse for å ikke overdimensjonere en slik installasjon.

Antall stemmer for vedtak 1: **17**
Antall stemmer for vedtak 2: **64**
Antall blanke stemmer: **17**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

15. Video-overvåking i bodseksjonene

Fremmet av: Roy Willy Elvegård

Fortsatt er det mange som har meldt om innbrudd her på Vibbo. Sist i midten av februar i år. Video-overvåking av bodseksjonene er preventivt. Og en fin måte å kontrollere seksjonene på. Også med tanke på vannlekasje eller andre utfordringer.

Styrets innstilling
Styret er i mot forslagsstillers forslag til vedtak, og begrunner nedenunder:

Styret har siden de første kameraene ble installert fulgt nøye med på bruken av disse. Basert på vår erfaring har de intelligente kameraene (som er betjent av vaktsentral i tidsrommet 23:00 til 06:00 hver dag) god preventiv verdi. Vi får i snitt et par rapporter i måneden som viser at vekter har brutt inn når mistenkelige personer har kjent på dører i garasjen. Mest nytte har kamera hatt ved innkjøring, hvor vekter har hindret at hjemløse slår seg ned ved garasjeportene over natten. Ved så og si alle anledninger har vekters inngripen ført til at personen(e) har forlatt området. Kamera er i dag plassert i skallet, først og fremst ved inngangene i garasjekjeller.

Styret har gjort flere utdredninger angående kameraovervåkning i bodarealer. Et innledende estimat på overvåkning i hele bodarealet vil kreve nærmere 40-50 kameraer i tillegg til dagens dekning på 16. Dette vil medføre en ekstra kostnad på cirka kr 300 000 - 350 000 per år, noe vi i styret ikke synes er forsvarlig å anbefale på nåværende tidspunkt.

Etter monterte innbruddsbeslag har vi ikke registrert noen innbrudd i bodseksjoner.

Vi vurderer kontinuerlig nytten av de utplasserte kameraene vi har, og vil vurdere å flytte rundt på disse for å optimalisere dekning ytterlig på innganger til bodområdene.

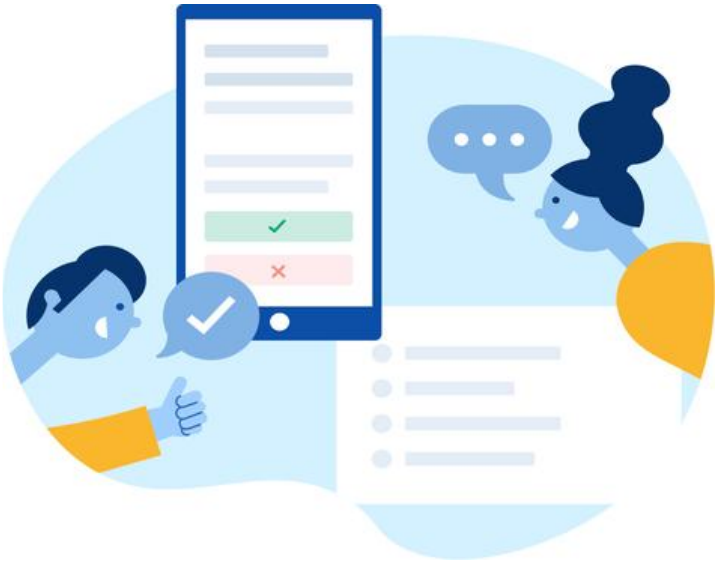
Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **123**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Rune Steinkjellå, Møteleder

Jon Anders Henie, Protokollvitne

Fredrik C. Paulshus Dehli, Protokollvitne



Ekstraordinært årsmøte 2023

Middelthunet Es

Digitalt årsmøte avholdes 10. januar - 15. januar 2023

Selskapsnummer: 2334

OBOS

Velkommen til årsmøte i Middelthunet Es

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 10. januar kl. 21:00 og lukker 15. januar kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2334

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 10. januar kl. 17:30.

Det holdes også et frivillig møte 10. januar kl. 17:30 , Essendropsgate 3, inngang til høyre for nedfart til parkeringshuset.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Innføring av kameraovervåkning i Middelthunet
4. Vedtektsendring ifb kameraovervåkning
5. Anbefalt kameraovervåkningsløsning i Middelthunet
6. Godkjenning av Husordensregler
7. Godkjenne Vedtektsendringer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Middelthunet Es

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Liv Berg og Rune Steinkjellå velges som protokollvitner.

Sak 3

Innføring av kameraovervåkning i Middelthunet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Middelthunet er et attraktivt kompleks med mange attraktive fasiliteter. Det har vært en rekke innbrudd og andre uønskede hendelser siden innflytting.

På bakgrunn av dette har styret innhentet tilbud for å installere kameraovervåkning i en rekke utsatte områder.

Kameraovervåkning er et inngripende tiltak. I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåkning være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkningen vedtektsfestes.

Styrets innstilling
Saken er fremmet av styret: Årsmøtet godkenner installering av kameraovervåkning i Middelthunet Es.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner installering av kameraovervåkning i Middelthunet Es.

Sak 4

Vedtektsendring ifb kameraovervåkning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I forbindelse med eventuell godkjenning av kameraovervåkning i sameiet trenger vi å legge til et tillegg i vedtektene som omfatter kameraovervåkning.

11-7

Kameraovervåkning av fellesareal

Sameiermøtet godkjente i sameiermøte 10.01.2022, installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

På bakgrunn av dette endrer dagens 11-7 til 11-8

Styrets innstilling
Saken er fremmet av styret: Vi anbefaler årsmøte til å godkjenne vedtektsendringen hvis kameraovervåkningen blir godkjent.

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner forslag til vedtektsendring som gjelder kameraovervåkning

Sak 5

Anbefalt kameraovervåkningsløsning i Middelthunet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret anbefaler en kameraløsning fra en leverandør som heter Relisec.

Intelligent kameraovervåkning er et produkt som er utviklet for å stoppe uønskede/kriminelle hendelser før de blir utført. Dette er også kjent som IVA og proaktiv kameraovervåkning. Systemet baserer seg på kamera og høyttalere plassert strategisk på kundens område.

Kamera programmeres til å reagere på for eksempel personer som kommer inn i aktive soner, typisk etter på kveld/natt i garasjeanlegg, bodareal, bossnedkast, postkassestativ og inngangsparti.

Ved utløst alarm får operatør opp sanntidsvideo og kan aksjonere ved bruk av høyttalere som monteres sammen med overvåkningskamera på området.

Tjenesten er kostnadseffektiv i forhold til tradisjonelle vaktløsninger som baserer seg på vektere og kontrollrunder.

Relisec kan tilby løsning med intelligent kameraovervåkning (toveis kommunikasjon med alarmering på bevegelse og operatør som følger med i sanntid) til kr 610 eks mva pr mnd pr kamera.

Styret har identifisert følgende behov, som er pr dags dato:

13 kamera totalt

1 kamera inn/utkjøring garasje

2 kamera v/innganger sykkelbod

7 kamera v/innganger til oppganger i kjeller

3 kamera utendørs i atriet (1 mellom A/B, 1 passasjen, 1 mellom A/C)

Forslaget faller hvis foregående sak ikke får 2/3 flertall.

Styrets innstilling
Styret har fremmet saken: Årsmøtet godkjenner forslag fra Styret om avtaleinngåelse med Relisec og leasingavtale på innledningsvis 13 kamera med fullmakt til å plassere dem iht beskrivelse men mulighet for tilpasninger basert på erfaringer.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner forslag fra Styret om avtaleinngåelse med Relisec og leasingavtale på innledningsvis 13 kamera med fullmakt til å plassere dem iht beskrivelse men mulighet for tilpasninger basert på erfaringer.

Vedlegg
1. Tilbud på intelligent kameraovervåkning for Middelthunet Eierseksjonssameie.docx (2).pdf

Sak 6
Godkjenning av Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har utarbeidet husordensregler i tråd med ønskede boforhold i Middelthunet og disse er i tråd med vedtekter.

Styrets innstilling
Styret har fremmet saken: Årsmøtet godkjenner husordensregler som lagt frem

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner husordensregler som lagt frem av styret

Vedlegg
2. Husordensregler 10.01.23.pdf

Sak 7
Godkjenne Vedtektsendringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår endringer i noen av vedtektspunktene basert på erfaringen fra første året og for å spesifisere vedtektene ytterligere for Middelthunet, samt inkludere de vedtak som vil bli gjort på dette ekstraordinære årsmøtet.

Se vedlegg «Forslag til endringer av vedtektene for Middelthunet 10.01.23» og «Forslag til endringer av vedtektene for garasjesameiene i Middelthunet 10.01.23» for en komplett oppsummering av de foreslåtte endringene det stemmes over i denne saken.

Se vedlegg «Vedtekter Middelthunet 10.01.23» og «Vedlegg 2 Vedtekter Garsjesameiene Middelthunet 10.01.23» for komplett forslag til vedtekter, hvor innhold som foreslås fjernet er markert i gjennomstrøket rød tekst, og innhold som foreslås lagt til er markert i blå tekst.

Styrets innstilling
Årsmøtet godkjenner vedtektsendringene som lagt frem av styret.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner vedtektsendringene som lagt frem av styret.

Vedlegg
3. Forslag til endringer Vedtekter Middelthunet 10.01.23.pdf
4. Forslag til endringer Vedlegg 2 - Vedtekter Garsjesameiene Middelthunet 10.01.23.pdf
5. Vedtekter Middelthunet 10.01.23.pdf
6. Vedlegg 2 - Vedtekter Garsjesameiene Middelthunet 10.01.23.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Vår nåværende styreleder Bente Brevik ønsker å fratre før ordinært årsmøte. Derfor er det behov for å velge ny styreleder ved dette ekstraordinære årsmøtet. Styreleder blir ved dette møtet valgt frem til ordinært årsmøte 2024.

Det ble oppfordret til søknader fra sameiere og det var varamedlem Rune Steinkjellå som meldte interesse for vervet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rune Steinkjellå

Vedlegg
1. Presentasjon Rune Steinkjellå.pdf

Middelthunet Eierseksjonssameie

Dato: 15.12.2022

Att: Liv Gulin Berg

Tilbud på intelligent kameraovervåkning

Viser til avtale om oversendelse av tilbud på kameraovervåking fra ReliSec AS.

Utstyr:

Utstyrsliste kamerapakke:
13 stk – Dome kamera 4 MP, Hikvision. Darkfighter. Vandalsikre
13 stk – Hornhøyttaler PoE, to-veis kommunikasjon
13 stk – Milestone xProtect Corporate device licenses
13 stk – ReliSec AS Corporate analytics licenses
3 stk – POE Switch 4 port

Installasjon:

Inkludert.

Service- og driftsavtale:

Inkludert.

ReliSec sjekker alle kamera og komponenter eksternt en gang i døgnet. Skulle komponenter falle ut eller det oppdages defekte komponenter blir dette utbedret eller byttet ut kostnadsfritt.

Pris for utstyr og installasjon pr mnd.

Kr 7930,- eks. mva. / mnd.

Tilbudet er basert på:

Intelligent kameraovervåking mellom 23:00 – 06:00
Standard kameraovervåking mellom 06:00 – 23:00

Alle priser i dette tilbudet er eks. mva.

Tilbudet er basert på en avtale med bindingstid i 36 måneder. Tilbudet inkluderer en stor skiltpakke.

Nøkkeldata

Lagring av data:	Inntil 7 døgn, opptak ved bevegelse evt. andre utløste alarmer.
Vedlikehold av utstyr:	Inkludert i pris.
Utstyrets eier:	ReliSec AS.

Forutsetninger

- Fysisk tilgang til lokaliteter, med tilstøtende rom; tavlerom, sikringsskap, dataskap, etc).
- Klargjort og **dedikert** strømkurs for tilkobling av utstyr, med installert overspenningsvern.
- Internettaksess med minimum 20 Mbit opplastningsevne
- Øvrige vilkår ihht. ordinær kjøpekontrakt.

Litt om den tekniske løsningen

Det monteres totalt 13 stk intelligente kamera og 13 stk høyttalerhorn i Middelthunet Eierseksjonssameie. Kameraene monteres for å dekke innganger til sykkelrom, inn/utkjøring i garasje og garasjeport samt inngangspartiene i kjeller til bodareal og heis. I tillegg vil det være kameraer utendørs for å dekke innfartsårene til tunet (passasjen, mellom bygg A og C, mellom bygg A og B).

Kameravalg:

ReliSec anbefaler HikVision sitt *IP dome 4 MP. Darkfighter. 50 M IR.* kamera. Grunnen til at vi anbefaler dette er at 4 MP kamera har en langt bedre Darkfighter funksjon og gir et bedre

bilde i utfordrende lysforhold i forhold til kamera med 8 MP 4K. Bildekvaliteten i gode lysforhold er også meget bra for denne typen kamera.

Hvis det er ønskelig kan ReliSec levere *HikVision 8 MP 4K (4 X Full HD) kamera.* Kameraet gir et 4K bilde i gode lysforhold, men leverer dårligere bildekvalitet enn 4 MP kamera i utfordrende lysforhold.

Kunden kan velge en av disse kameratypene etter eget ønske basert på behov. Begge type kamera leveres til samme pris.

Nøyaktig kameraplassering blir styret og vår tekniker enig om på stedet for optimal dekning.

Alle kameraene programmeres med analyse som dekker området. Alle mennesker som kommer inn i tidsrommet kl. 23:00 – 06:00 vil bli observert. Ved unormal aktivitet vil operatør aksjonere via høyttaler montert ved kamera. Høyttaler har to-veis kommunikasjon.

Alle kamera i tilbudet står på opptak 24/7. Vekter / politi kan også sendes ved behov, men det er kun ved spesielle hendelser. I all hovedsak gjør høyttaler jobben og eventuelle uvedkommende forlater området før uønskede hendelser blir utført.

Området profileres grundig med skilt og klistremerker, noe som i seg selv er meget preventivt. Utstyret monteres og området profileres ihht. datatilsynets retningslinjer.

Grønt vakthold

Ved bruk av digitalt vakthold og intelligent kameraovervåkning bytter vi ut behovet for kjøretøy og fysisk tilstedeværelse på områdene med sentralstyrt intelligent vakthold. På denne måten sparer vi miljøet for mye utslipp i forhold til det tradisjonelle streif vaktholdet som baserer seg på vaktrunder som utføres ved hjelp av kjøretøy.

Ved evt. spørsmål kan jeg kontaktes pr. tlf; **03765 / 409 06 704** eller per epost; **alexander@relisec.com**.

Tilbudet er gyldig i 90 dager fra d.d. og må behandles konfidensielt.

Med vennlig hilsen
Alexander Steinsbu
Key Account Manager, ReliSec AS
E-post:Alexander@relisec.com

Husordensregler

for

Middelthunet Sameie

Organisasjonsnr. 928853217

Husordensreglene er fastsatt på ekstraordinært årsmøte avholdt 10. januar 2023.

1. Innledning

I Middelthunet skal det være trygt og godt å bo. Vårt felles mål er å skape størst mulig trivsel for alle, og husordensreglene har til hensikt å være en rettledning som beboerne plikter å følge for å oppnå dette. Godt naboskap kjennetegnes ved at man tar hensyn til hverandre - og at hver enkelt bidrar til å skape et godt bomiljø.

I husordensreglene er det lagt stor vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er å skape trivsel, uten å pålegge beboerne unødige forpliktelser. Hver enkelt seksjonseier plikter å unngå ulempe, sjenanse eller ubehag for andre beboere.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker(e) kjent med innholdet i husordensreglene, og gripe inn dersom disse ikke etterfølges.

Styret kontaktes ved å sende en melding til styret på Vibbo. En finner meldingstjenesten til styret ved å navigere til kontaktsiden på Vibbo. Dersom en mot formodning ikke kommer seg inn på Vibbo, kan styret alternativt nås på e-post middelthunet@styrerommet.no.

2. Bruk av leilighet

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenerende støy eller annen ulempe for andre beboere. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager. I helgene og på helligdager skal det være ro mellom kl. 23:00 og kl. 09:00.

Oppussing (hamring, boring og liknende) skal etterstrebes utført innenfor vanlig arbeidstid (på hverdager mellom 08:00 og 17:00 og lørdag mellom 09:00 og 15:00). Dersom aktiviteten støver ned fellesarealer, plikter seksjonseier å rengjøre disse under og etter utført arbeid. Sammenhengende oppussing utover en arbeidsdag, som skaper ekstra mye støy (f.eks. boring i betong) og lignende skal varsel publiseres som oppslag på Vibbo og melding sendes til styret på Vibbo (alternativt e-post) med informasjon om kontaktinformasjon, tidsrom for arbeidet og boenheten det gjelder. Det oppfordres til å utvise raushet naboer imellom ved tilfeller av støy med kortere varighet, som f.eks. ved oppheng og montering i leilighetene – og når dette skjer innenfor vanlig arbeidstid.

Andre støyende aktiviteter som for eksempel sang- og musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 21:00 på hverdager. I helger og på helligdager oppfordres det til å unngå aktiviteter som kan påføre sjenerende støy eler annen ulempe for andre.

Ved støyende sammenkomster eller fest skal naboene varsles på forhånd ved å publisere et oppslag på Vibbo (gjerne begrenset til de adresser/oppganger som berøres). Vinduer og balkonger/terrasserer bør holdes lukket under støyende arrangementer.

Styret kan på vegne av sameiet inngå avtaler om sikkerhets- og vektertjenester. Detaljer om (eventuelt) gjeldende avtaler finner en på tema-siden «Vekter» på Vibbo. Graverende og gjentakende tilfeller av støy og andre brudd på husordensreglene vil kunne rettferdiggjøre tilkalling av vekter, og i enkelte tilfeller, politiet. Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene, og gjør oppmerksom på at husbråk i ytterste konsekvens vil kunne få følger for eierforholdet i sameiet for den det gjelder, ref. overordnede vedtekter.

Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra en leilighet, balkong, terrasse, eller andre deler av bygget. Vis spesielt hensyn til at det bor folk rett under takterrassene.

Alle utleieforhold, uansett lengde, må innrapporteres til styret. Det skal betales et utleiegebyr fastsatt av styret. For detaljer om registrering og innrapportering, se overordnede vedtekter og tema-siden «Utleie» på Vibbo. Langtidsutleie til leietaker(e) med fast leiekontrakt for alminnelig boformål er tillatt. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende. Utleier må sørge for at leieforholdet ikke medfører mye støy, for eksempel gjennom gjentakende festing og bråk. Slike tilfeller vil bli rapportert som brudd på husordensreglene og tiltak iverksatt hvis nødvendig.

3. Bruk av private balkonger og terrasser

Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige, og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting, skrot eller rot som kan sjenere fasadens utseende.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger, men kan ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte, tøy utover balkongkanten. Klær og annet må ikke henges til tørk fra vindu eller på utsiden av balkonger og terrasser.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill fra balkong og terrasser, men all bruk av kullgrill/engangsgrill er forbudt. Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere. Sesongbelysning er unntaksvis tillatt i perioden første søndag i advent til trettende dag jul (6. januar). Sesongbelysning skal være fast (ikke blinkende) gult/hvit lys, og skal ikke gå utover den enkelte seksjons terrassekant (horisontalt eller vertikalt). Det er ikke anledning å feste sesongbelysning til fasaden (ref. vedtekter).

4. Fellesrom og oppganger (innendørs)

Trappeoppgangene er rømningsvei ved eventuell brann. Det er ikke tillatt å henstille personlige eierandeler, dekorasjoner eller effekter i fellesarealer. Dette inkluderer (men er ikke begrenset til):

- Dørmatte i felles korridor/oppgang utenfor leilighetens inngangsdør
- Vegghengte skilt/malerier i felles korridor/oppgang eller på egen inngangsdør
- Private sko/klær i felles korridor/oppgang
- Blomster, statuer eller andre dekorative gjenstander i felles korridor/oppgang
- Barnevogner, sykler eller lignende i felles korridor/oppgang

Det er ikke tillatt for barn å leke i trappeoppganger, parkeringskjeller eller bodområder, og mindreårige skal ikke gis adgang til disse områdene uten følge med voksne.

Dører til bodområder, sykkelparkering og garasjeanlegg skal i størst mulig grad være låst. Inngangsdørene skal holdes låst døgnet rundt. Oppbevaring av ildsfarlige væsker og gasser er ikke tillatt i garasje eller i bodområder. Røyking og bruk av ild er ikke tillatt i sameiets fellesarealer, dette gjelder også takterrassene.

Feil som oppstår, må omgående meldes til styret. Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene. For dette formål kan man publisere et digitalt oppslag på Vibbo.

5. Fellesområder (utendørs)

Sameiets fellesområder utendørs skal være til glede og trivsel for alle. Derfor skal det holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesområdene utendørs. Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, tyggegummi, snus o.l. på våre fellesarealer. Det henstilles til å unngå mating av fugler, andre ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus; samt at det kan medføre plager med avføring. Se kapittel 10. for øvrige bestemmelser rundt dyrehold.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke kjøre eller parkere på sameiets område. All transport, også ved flytting og varelevering, skal skje gjennom innkjøring fra Essendropsgate til parkeringskjeller eller lovlig parkering i tilstøtende offentlig uteområde. Det er ikke tillatt å sykle eller kjøre gjennom/over plen eller bedd.

Sykkelparkering kan skje i sykkelparkeringsrom i garasjen, samt i tilgjengelige sykkelstativ utendørs. Det er etablert et sykkelverksted med vaskestasjon i garasjen, samt en smørebod i sykkelparkeringsrommet. Mer informasjon om disse fasilitetene finner en på tilhørende tema-sider på Vibbo. Det er vårt felles ansvar å holde disse fasilitetene i orden, slik at tjenesten kan opprettholdes. Alle brukere skal rydde og vaske etter seg, samt ta med seg søppel etter bruk.

Sedumtak utenfor leilighetene eller fellesområdene er å betrakte som utilgjengelige fellesarealer og skal ikke under noen omstendigheter benyttes verken til ferdsel eller oppbevaring.

6. Felles takterrasser

Med felles takterrasser menes alle fasiliteter som er tilgjengelig for fellesskapet på taket av samtlige bygg, herunder sittegrupper, utekjøkken med grill, tuftepark, dusj- og toalettfasiliteter, samt øvrig areal i forbindelse med disse.

Takterrassen er et felles gode som vil bidra til økt trivsel for alle beboere i sameiet. Felles bruk vil tidvis kreve samarbeid og velvilje – spesielt på godværsdager. Det oppfordres til raushet og gjensidig hensyn mellom naboer, slik at takterrassen forblir et hyggelig sted å tilbringe tid for beboere og gjester.

Det er ikke mulig å privatisere hele eller deler av takterrassene gjennom forhåndsreservasjon. Sameiets takterrasser skal holdes ryddig, ren og fri for avfall. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring kan den ansvarlige beboeren bli belastet med rengjøringskostnaden. Røyking er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å spille forstyrrende musikk eller å være overstadig beruset med de konsekvenser det kan ha for sikkerhet, lydnivå og forsøpling på fellesarealer.

Den til enhver tid fungerende vakttjeneste for sameiet har fullmakt til å bortvise personer fra takterrassen ved brudd på reglene. Brudd på reglene gjentatte ganger kan få konsekvenser for seksjonseier, ref. §7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse) i vedtektene. Vis hensyn til at det bor folk rett under felles takterrasse med egne terrasser.

Alle skal alltid rydde opp etter seg og fjerne private eiendeler fra takterrassene. Hensatte eiendeler kan bli kastet. Forlat stedet slik du selv ønsker å finne det. Ved større anledninger/ grupper/ fester må deltakerne være spesielt oppmerksomme på å holde støynivå på et akseptabelt nivå. Sameiet er også ansvarlig for støy til nabobygg. Vi henstiller beboere til å opptre ansvarlig i disse sammenhenger.

7. Søppel

Alt avfall skal kastes i nedkast-beholdere i Fabrikkgata. Det finnes to ulike typer nedkast - ett for papp og ett for annet husholdningsavfall (mat-, plast- og restavfall). Det skal ikke kastes store biter papp i nedkastene, da de setter seg fast (eks. pizzaesker eller større må ikke brettes og stappes inn, men skjæres opp/rives i biter). Beboere oppfordres til å benytte returpunkt for glass- og metall på andre siden av Middelthunsgate – ved Frogner stadion. Husk å kildesortere. Det er viktig å holde området rundt alle avfallsbeholdere ryddig og sørge for at alt avfall havner i beholdere. Det må ikke hensettes søppel utenfor beholderne.

8. Gjesteleiligheter

Sameiet disponerer to gjesteleiligheter i oppgang 17C, første etasje. Disse gjesteleilighetene kan reserveres ved å følge instrukser på tema-siden «Gjesteleiligheter» på Vibbo. Gjesteleilighetene er å anse som fellesareal. I tillegg er det etablert egne retningslinjer og betingelser som seksjonseier/leietaker aksepterer ved reservasjon av disse. Det understrekes at beboer som er utleier er ansvarlig for sine gjester gjennom hele leieforholdet, og at disse etterlever husordensreglene under leieforholdet. Brudd på leievilkår vil kunne føre til karantene eller utestengelse fra ordningen.

9. Endringer av fasaden

Plan, bygg og eiendom (PBE) i Oslo kommune har strenge retningslinjer for endringer som påvirker fasaden og dermed byggets arkitektoniske uttrykk. Det er dermed ikke opp til beboere å montere elementer på byggets fasader (samtlige sider), som for eksempel solavskjermings-produkter og lignende. Utvendig solavskjerming etterstrebes å følge samme utforming, material- og fargevalg som allerede montert i mange enheter ved overtakelse. For mer detaljer, se tema-side «Solskjerming» på Vibbo.

Fastmontert utebelysning utover det som allerede er montert av utbygger er ikke tillatt. Viser til vedtektene «3-1 Rett til bruk» for mer informasjon.

10. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Alle dyr skal holdes i bånd på sameiets eiendom (innendørs og utendørs fellesareal). Dyr er ikke tillatt på sameiets felles takterrasser, gressplen eller i beplantede bedd. I fellesområder på gateplan skal husdyr som hovedregel kun føres i bånd inn og ut av området.

11. Vasker, sluk og toalett

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må det bare brukes toalettpapir for å unngå tette rør og lekkasjer. Andre ting må ikke kastes i toalettet.

Seksjonseier er i denne sammenheng ansvarlig for gjester, leietakere, vaskebyrå, og andre som gis adgang til boligen. Om det kastes gjenstander som kan blokkere sameiets avløp, kan dette medføre lekkasje av kloakkvann inn i kjellerbodene. Seksjonseier kan i slike tilfeller bli holdt økonomisk ansvarlig for følgene.

12. Postkasseskilt

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e). For å skape et rent og tydelig helhetsinntrykk i inngangspartiet, for både beboere og besøkende, så er det

bestemt at alle postkasser skal merkes i samme stil. Beboere kan bestille et gratis standard postkasseskilt via tema-siden «Postkasser og postkasseskilt» på Vibbo.

13. Brannforebyggende sikkerhet

Hver beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med branninstruksen. På fellesarealer skal det ikke plasseres brennbart materiale eller objekter som kan hindre rømming.

Det er påbudt å ha minst ett brannslukningsapparat. Seksjonseier plikter på regelmessig basis å sjekke at utstyret fungerer.

Gang- og trappearealer som fører til leilighetene i hver etasje, er en del av fellesarealet. Branndørene skal alltid være lukket. Alle sikringsskap i oppgangene skal holdes låst.

Det er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill på terrasse/balkong.

14. Dører og garasjeport

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal som hovedregel alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Dørene inn til bodene skal alltid holdes låst. Hensikten med porttelefonen er å hindre uvedkommende adgang inn i bygget. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene.

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

15. Ansvarsforhold og henvendelser

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt seksjonseier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, leietakere og andre som gis adgang til boligen. Seksjonseier har ansvaret for å levere nødvendig skriftlig informasjon til sine leietakere hva angår både bruk av boligen og våre husordensregler.

Det oppfordres til å ta opp eventuelle problemer eller utfordringer med en nabo direkte, og på den måten søke å løse problemet på lavest mulig nivå. Det meste kan vanligvis enkelt løses på denne måten. Hvis det ikke fører frem kan henvendelser, klager, osv. vedrørende leieforhold, husordensregler og andre forhold rettes til styret via Vibbo. Alle henvendelser til styret behandles konfidensielt. Naboklager leveres skriftlig til styret via Vibbo. Klager skal behandles og som hovedregel besvares skriftlig av styret innen 30 dager.

16. Endring av husordensregler

Endring av Husordensregler kan skje på årsmøtet med simpelt flertall av de fremmøte. Som fremmøtt regnes også den som møter med fullmakt. Forslag til slike endringer må være styret

i hende mer enn 60 dager før årsmøtet finner sted. Se ellers de overordnede vedtektene for Middelthunet Sameie.

Forslag til endringer Vedtekter Middelthunet

1-1 Navn og opprettelse

Endre Sameiets navn fra Middelthunet Eierseksjonssameie til Middelthunet Sameie.

1-2 Sameiebrøk

(1). Endre at sameiebrøken fremgår av grunnboken og seksjoneringssøknaden.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Tillegg: en slik reservasjon skal skriftlig oversendes styret.

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(2) Korttidsutleie endre fra 90 dager til 60 dager årlig er ikke tillatt.

(4) Tillegg: inkludert korttidsutleie.

3-1 Rett til bruk

(4) Nytt punkt: Seksjonseier har ikke rett til å henstille personlige eierandeler i fellesarealer. Dette er særlig viktig i forbindelse med fellesarealenes funksjon som rømningsveier, fri for brennbart materiale eller objekter som kan være til hindring.

(10) Nytt punkt: Sameiet disponerer to gjesteleiligheter i oppgang 17C, første etasje. Disse gjesteleilighetene kan reserveres ved å følge instrukser på enhver tids gjeldende kommunikasjonsplattform. Gjesteleilighetene er å anse som fellesareal. I tillegg er det etablert særskilte retningslinjer og betingelser som beboer aksepterer ved reservasjon av disse.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Tillegg: All parkering skjer på anvist plass med gyldig bruksrett. Parkering utenfor avist plass eller uten gyldig bruksrett er forbudt, og kan resultere i borttauing uten varsel.

Fjerne: Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.
Og endre til: Strøm betales etter målt forbruk gjennom den tjenesteleverandøren sameiet til enhver tid har avtale med. Detaljer rundt gjeldende avtale- og bruksvilkår ligger på enhver tids gjeldende kommunikasjonsplattform.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

Nytt punkt:
(6)

- Kostnader forbundet med installasjon og drift av kameraovervåking.

Nytt punkt: 11-7 Kameraovervåkning av fellesareal

Sameiermøtet godkjente i sameiermøte 10.01.2022, installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

Dette punktet faller bort hvis det ikke godkjennes i separat sak.

Forslag til endringer Vedlegg 2 – Vedtekter Garasjesameiene Middelthunet

Endring av **vedlegg 1 til vedlegg 2.1**

7-3 Strøm
Endre fra: Eiere som har kjøpt ladepunkt for el-bil i forbindelse med første gangs kjøp, har tilgang til uttak av strøm som avleses på felles strømmåler.
Endre til: Strøm betales etter målt forbruk gjennom den tjenesteleverandøren sameiet til enhver tid har avtale med. Detaljer rundt gjeldende avtale- og bruksvilkår kan finnes på enhver tids gjeldende kommunikasjonsplattform.
Fjerne: Kostnadene fordeles mellom brukerne etter retningslinjer fastsatt av styret i sameiene eller i Middelthunet eierseksjonssameie.

V E D T E K T E R

for

Middelthunet ~~Eierseksjonssameie~~ Sameie

Organisasjonsnr. 928853217

~~Vedtektene er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.~~

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet 27. januar 2022.

Vedtektene er endret på ekstraordinært årsmøte avholdt 10. januar 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Middelthunet ~~Eierseksjonssameie~~ Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.01.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 330 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner (næring, handel, tjenester og bevertning, og barnehage), 3 næringsseksjoner for parkering og 6 næringsseksjoner for overskuddsboder i eiendommen gnr. 215, bnr. 226 i Oslo kommune.

Hus A: 182 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner (næring, handel, bevertning, m.m.).

Hus B: 94 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (næring, handel, bevertning, m.m.).

Hus C: 54 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (barnehage).

Underetasje: 1 næringsseksjon for fellesareal for næring, 3 næringsseksjoner for parkering og 6 næringsseksjoner for overskuddsboder. Tekniske rom og boder.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av private uteareal, markterrasser, boder, tekniske rom o.l. og annet slik som angitt i seksjoneringssøknaden.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner. Næringsseksjonene skal ha uinnskrenket rett til selv å bestemme bruken av sine næringsarealer så lenge de er iht. offentligrettslige lover og regler.

1-2 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av ~~seksjoneringssøknaden~~ grunnboken.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og evt. andre tilleggsarealer er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk, en slik reservasjon skal skriftlig oversendes styret. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn ~~90 dager~~ 60 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, dog med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23 annet ledd.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, inkludert korttidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å henstille personlige eierandeler i fellesarealer. Dette er særlig viktig i forbindelse med fellesarealenes funksjon som rømningsveier, fri for brennbart materiale eller objekter som kan være til hindring.

(5) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

- Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal. Næringsseksjonene plikter å følge offentligrettslige lover og regler for virksomhetsskilt, inkludert relevante veiledere for dette utgitt av relevante bygningsmyndigheter i Oslo kommune.

- Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

- Eier av næringsseksjonene er ansvarlig for drift og vedlikehold av reklame- og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Næringsseksjon (barnehage) kan foreta nødvendig endringer av uteareal som omfattes av seksjonens bruksrett, jf. punkt 3-2 nedenfor, og som er begrunnet i HMS-messige årsaker og/eller offentlige pålegg og krav, uten forhåndsgodkjenning fra styret. Videre kan denne næringsseksjonen (barnehage) fritt utføre endringer på utearealet såfremt endringen ikke medfører en vesentlig endring av installasjonens plassering, størrelse og funksjon som vil påføre andre seksjonseiere skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(8) All næringsvirksomhet i næringsseksjonene skal følge åpningstider som angitt i offentligrettslige regler for slike virksomheter, inkludert relevante skjenketider i bydelen, som endres fra tid til annen. Enhver form for varelevering, søppeltømming, osv. skal foregå på en slik måte at det ikke er til urimelig eller uvanlig plage for beboerne.

Næringsseksjoner med fasade mot Middelthunsgate har fortrinnsrett (men ikke eksklusiv rett) til bruk av utomhus arealer (vederlagsfritt) utenfor hele lengden av sine respektive lokaler innenfor rammen av sine næringsaktiviteter, begrenset til 2 meter fra fasade. Bruken av disse utomhus arealer må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

Næringsseksjonene 334 og 338, som har fasader mot Fabrikkgata, har fortrinnsrett (men ikke eksklusiv rett) til bruk av utomhus arealer i møbleringssone og veggsone i henhold til regulert sone-inndeling (vederlagsfritt) som vist på tegning/skisse inntatt som vedlegg 1.1. Bruken av disse utomhus arealer må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

(9) Deler av seksjon 276 i bygg B, 10. etasje består av en gang som skal kunne benyttes som rømningsvei for sameiet/beboere. Gangen er på seksjoneringstegningene angitt som «Gang B02». Den til enhver tid eier av denne seksjonen (snr. 276) plikter å overholde og oppfylle den til enhver tid gjeldende brannstrategien, som bl.a. stiller krav til gulv, vegger, tak, nødlys mv.

Dørene fra gangen og ut til trappegangene skal til enhver tid være åpne (dørene skal ikke låses), og adgang/tilkomst kan heller ikke på annen måte hindres eller vanskeliggjøres. Gangen kan ikke møbleres (blomster mv. vil dog kunne settes ut, forutsatt at dette ikke er i strid med brannstrategiene eller hindrer adkomst/tilkomst).

Seksjon 276 sin bruk/utnyttelse av gangen er underlagt begrensinger i samsvar med ovennevnte, herunder i form av bruksrett til fordel for øvrige sameiere og en forpliktelse mht. oppfyllelse av brannreglement.

(10) Sameiet disponerer to gjesteleiligheter i oppgang 17C, første etasje. Disse gjesteleilighetene kan reserveres ved å følge instrukser på enhver tids gjeldende

kommunikasjonsplattform. Gjesteleilighetene er å anse som fellesareal. I tillegg er det etablert særskilte retningslinjer og betingelser som beboer aksepterer ved reservasjon av disse.

(11) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk

Iht. lov om eierseksjoner § 25 6. ledd har næringsseksjonene (næring, handel og bevertning), næringsseksjon (barnehage) og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1:

Næringsseksjonene 331 t.o.m. 339 og 341 (næring, handel og bevertning) har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg (herunder, men ikke begrenset til gasstank nedgravd i Fabrikkgata) som utelukkende betjener næringsseksjonene.

Næringsseksjon 340 (barnehage) har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen.

Utvendig lekeareal på bakkeplan er seksjonert som en tilleggsdel grunn og en del av seksjonen. Lekearealet skal allikevel være tilgjengelig for områdets beboere utenfor åpningstidene til barnehagen, ved arrangementer i regi av barnehagen utenom åpningstid og ved vedlikeholdsarbeider.

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, takterrasse, gjesteleiligheter, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Eventuelle ordensregler kan ikke innskrenke en seksjonseiers rettslig råderett over- eller bruk av egen seksjon.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

På Middelthunet er det 239 parkeringsplasser hvor 141 plasser er seksjonert i tre næringsseksjoner og 98 plasser ligger i en egen anleggseiendom. Det etableres egne tingsrettslige sameier for næringsseksjon 342 (heretter Middelthunet Garasjesameie 1), næringsseksjon 343 (heretter Middelthunet Garasjesameie 2), og anleggseiendommen (heretter Fonteneplassen garasjesameie) hvor seksjonseiere som har ervervet parkeringsplass blir sameiere.

Alle parkeringsplasser eies av en eller flere seksjonseiere i ~~eierseksjonssameiet~~ sameiet, unntatt 6 parkeringsplasser som disponeres av naboeiendommen. All parkering skjer på anvist plass med gyldig bruksrett. Parkering utenfor avist plass eller uten gyldig bruksrett er forbudt, og kan resultere i borttauing uten varsel. Rettigheter og plikter for p-plasser fremgår av vedtektene for Middelthunet garasjesameie 1, Middelthunet garasjesameie 2 og Fonteneplassen garasjesameie, se vedlegg 2. Punktene 4-2, 4-3 og 4-4 under er en gjengivelse fra garasjesameienes vedtekter og derfor kun til orientering.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Garasjeplass kan dersom den ikke følger en bolig- eller næringsseksjon ved salg, kun overdras/selges til andre seksjonseiere i sameiet unntatt 6 parkeringsplasser i næringsseksjon 344.

Garasjeplass for bolig- eller næringsseksjonene kan kun leies ut sammen med seksjonen eller til andre eiere av bolig- eller næringsseksjoner i sameiet.

4-3 Drifts- og vedlikeholdsplikt

Parkeringsseksjonene er ansvarlig for drift og vedlikehold av egen seksjon samt installasjoner, utstyr og tekniske anlegg forbundet med parkeringsanlegget.

4-4 Kostnadsfordeling

Parkeringsseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (5).

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. ~~Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.~~ Strøm betales etter målt forbruk gjennom den tjenesteleverandøren sameiet til enhver tid har avtale med. Detaljer rundt gjeldende avtale- og bruksvilkår ligger på enhver tids gjeldende kommunikasjonsplattform.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass innenfor samme del av garasjen. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser innenfor samme del av garasjen som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- **a)** Inventar
- **b)** Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- **c)** Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- **d)** Skap, benker, innvendige dører med karmer
- **e)** Listverk, skillevegger, tapet
- **f)** Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- **g)** Vegg-, gulv- og himlingsplater
- **h)** Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- **i)** Innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- **j)** Individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjonene (næring, handel og servering) og næringsseksjon (barnehage) har overflatevedlikeholdsplikt for «sine» fasader i 1. og 2. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører til sin seksjon, og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er næringsseksjonene fritatt for felleskostnader for overflatevedlikehold av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene.

Næringsseksjonene (næring, handel og servering) har ansvar for overflatevedlikehold for utomhus arealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 2 meter fra fasade. Næringsseksjonene med fasade mot Fabrikkgata har i tillegg ansvaret for overflatevedlikehold for utomhus arealer der disse seksjonene har fortrinnsrett til bruk i henhold til punkt 3-1 (7), siste avsnitt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjonene 331 t.o.m. 339 og 341 (næring, handel og servering) skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor næringsseksjonene har ener4ett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2.

(3) Næringsseksjon 340 (barnehage) skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, drift og vedlikehold av barnehagens uteareal med innretninger, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonen, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonen og øvrige kostnader hvor næringsseksjonen har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2.

(4) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Boligseksjonene 68, 106, 107, 110, 111, 176, 177, 181, 182, 267, 272, 273 og 276 har desentralisert ventilasjon med egne aggregater og skal ikke dekke kostnader forbundet med felles ventilasjon som betjener de øvrige boligseksjonene.

(5) Parkeringsseksjonene skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller og Fonteneplassen garasjesameie.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk. Kostnadene fordeles på sameierne etter sameiebrøken i seksjonene. Parkeringsseksjonene er fritatt øvrige felleskostnader i Sameiet. Teller i sameiebrøken til disse skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

Bodseksjonene skal kun dekke faktiske kostnader som kan knyttes til drift og vedlikehold av bodene på lik linje med de øvrige bodene som er seksjonert som tilleggsdeler. Teller i sameiebrøken til disse skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

(6) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:

- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader forbundet med installasjon og drift av kameraovervåking.
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.(2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(7) Følgende kostnader skal fordeles likt for samtlige seksjoner:

- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift
- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til energiavregning, telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.

(8) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann, radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) fordeles likt pr. seksjon eller målepunkt som avregnes. Det kreves inn et månedlig akontobeløp

som avregnes iht. avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon (residual) skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

(9) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

(10) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(11) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(12) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan

tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- Behandle styrets årsrapport
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Velge styremedlemmer
- Behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har en (1) stemme.

Næringsseksjonene har følgende stemmer:

- Seksjon 331 har 2 stemmer
- Seksjon 332 har 1 stemme
- Seksjon 333 har 2 stemmer
- Seksjon 334 har 7 stemmer
- Seksjon 335 har 3 stemmer
- Seksjon 336 har 1 stemme
- Seksjon 337 har 1 stemme
- Seksjon 338 har 3 stemmer
- Seksjon 339 har 1 stemme
- Seksjon 340 har 10 stemmer
- Seksjon 341 har 4 stemmer

Stemmetallet er basert på eierbrøken.

Næringsseksjoner for parkering og boder har ikke stemmerett.

(2) For en boligseksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om;

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om;

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om;

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvars-forsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

11-3 Middelthunet garasjesameie og Fonteneplassen garasjesameie

For garasjesameiene gjelder egne vedtekter/ avtale mellom de ideelle eiere i disse. Styret i Middelthunet ~~Eierseksjonssameie~~ Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjesameiene, med mindre garasjesameiene velger eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon i egen regi.

11-4 Fonteneplassen (gnr. 215 bnr. 396)

Fonteneplassen utgjør en egen eiendom som sameiet eier. Plassen er tilrettelagt for allmennheten, og sameiet må besørge og bekoste drift og vedlikehold av plassen.

Naboeiendommen gnr. 215 bnr. 231 har tinglyst bruksrett til 350 kvm av Fonteneplassen. Arealet disponeres eksklusivt av barnehage beliggende på gnr. 215 bnr. 231 i barnehagens åpningstid. Utenom åpningstiden skal arealet være tilgjengelig for sameiets beboere. Kopi av den tinglyste erklæringen er inntatt vedtektene som vedlegg 3.

11-5 Nedkjøringsrampe i Essendropsgate 5

Sameiet Essendropsgate 5, sameiet Colosseum Park Syd 2, Colosseum Park Parkeringssameie og Middelthunet ~~Eierseksjonssameie~~ Sameie benytter i fellesskap nedkjøringsrampe fra og med Essendropsgate på deler av gnr. 515, bnr. 2.

Det er inngått en avtale med formål å sikre kostnadsdekning til drift, vedlikehold og oppgradering av nedkjøringsrampen samt fordele kostnadene mellom både eiere og rettighetshavere.

Avtalen er tinglyst og følger den til enhver tid tinglyste hjemmelshaver til eiendommene.

11-6 Adkomstrett for varelevering og personaladkomst

Eier av gnr. 515, bnr. 2, snr. 7 har adkomstrett for varelevering og personaladkomst gjennom underjordisk innkjørings- og parkeringsanlegg fra Essendropsgate gjennom gnr. 215, bnr. 395 (Fonteneplassen garasjesameie).

11-7 Kameraovervåkning av fellesareal

Sameiermøtet godkjente i sameiermøte 10.01.2022, installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

11-8 Plikt til medvirkning

Inntil prosjektet Middelthunet er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å la M17 Utvikling AS (org.nr. 988 736 228) eventuelt den dette selskapet utpeker, vederlagsfritt benytte deler av sameiets fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Bestemmelsen i dette punkt 11-7 bortfaller uten behandling i årsmøtet når prosjektet Middelthunet er ferdigstilt.

Vedlegg:

1. Enerett til bruk av fellesareal for bolig og næring

   1.1. Fortrinnsrett til bruk av fellesareal for næringsseksjon 334 og 338

2. Vedtekter for garasjesameiene på Middelthunet

   2.1. Bruksrettsplan for garasjesameiene på Middelthunet

3. Erklæring om bruksrett til 350 kvm av Fonteneplassen for gnr. 215 bnr. 231

V E D L E G G 2

til

Vedtekter for Middelthunet ~~Eierseksjonssameie~~ Sameie

Organisasjonsnr. 928853217

Vedtekter/ Sameieavtaler

for

«Garasjesameiene på Middelthunet»

Gnr. 215, bnr. 226, snr. 342, Oslo kommune
Gnr. 215, bnr. 226, snr. 343, Oslo kommune
Gnr. 215, bnr. 395, Oslo kommune

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet 27. januar 2022.
Vedtektene er endret på ekstraordinært årsmøte avholdt 10. januar 2023.

1. Innledende bestemmelser

Sameienes navn er Middelthunet 1 garasjesameie, Middelthunet 2 garasjesameie og Fonteneplassen garasjesameie, heretter i fellesskap omtalt som «garasjesameiene på Middelthunet». Hvert sameie er en selvstendig juridisk enhet, men av praktiske årsaker er vedtektene for hvert sameie samlet i ett felles dokument.

Det er kun bestemmelser om praktisk administrasjon, organisering av drift og vedlikehold av sameiene, rett til bruk av felles areal og teknisk infrastruktur, og fordeling av felles kostnader og regnskap som er å anse som en felles avtale for sameiene.

Bestemmelser om rettslige disposisjoner over sameieandel herunder salg og utleie, bruksrett til parkeringsplasser, sameiermøte, sameiermøtets vedtak og ansvar utad er like, men skal anses å gjelde alene for sameierne i hvert av sameiene.

Middelthunet ~~eierseksjonssameie~~ Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjesameiene på Middelthunet i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Middelthunet ~~eierseksjonssameie~~ Sameie.

2. Hva sameiene omfatter

Eiendom	Sameie	Andeler/p-plasser
Gnr. 215, bnr. 226, snr. 342	Middelthunet 1 garasjesameie	119
Gnr. 215, bnr. 226, snr. 343	Middelthunet 2 garasjesameie	10
Gnr. 215, bnr. 395	Fonteneplassen garasjesameie	98

Gnr. 215, bnr. 226, snr 342 og 343 i Oslo kommune er næringsseksjoner med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i «Middelthunet ~~eierseksjonssameie~~ Sameie».

Gnr. 215, bnr. 395, Oslo kommune er en egen fradelt anleggseiendom bestående av både ordinære biloppstillinger og biloppstillingsplasser i et flåtesystem.

Sameiene er tingsrettslige sameier hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameienes eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Hvert sameie består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser.

Hver sameier eier en ideell andel av sameienes eiendom. Usolgte garasjeplasser eies av utbygger.

3. Formål

Sameienes formål er å eie, drifte og forvalte eiendommene, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiene.

4. Fysisk bruk av sameienes eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i eiendommen sameieandelen tilhører slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer i Middelthunet ~~eierseksjonssameie~~ Sameie og Fonteneplassen garasjesameie til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som ~~**vedlegg 1**~~ **vedlegg 2.1** følger bruksrettsplan med bruksrettsoversikt over parkeringseiendommene med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra årsmøtene. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere. Det kan ikke fattes vedtak i sameiene som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameienes eiendommer kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommene må ikke på en urimelig el- ler unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameienes eiendommer og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameienes eiendommer, unntatt utleie av p- plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameienes eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Middelthunet ~~eierseksjonssameie~~ Sameie sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameienes eiendom.

5. Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Middelthunet ~~eierseksjonssameie~~ Sameie eller til sameienes styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

6. Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i den eiendommen man eier en sameieandel i etter sameiebrøken. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Parkerings-plassene i sameienes garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av **vedlegg 1-1.**

Garasjeanleggene har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC- plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Middelthunet ~~eierseksjonssameie~~ Sameie pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte

parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet og gjelder ikke på tvers av sameiene. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.
Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, ~~**vedlegg 1**~~ **vedlegg 2.1**.

Det er et begrenset antall HC-plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

7. Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7-1 Salg og annet eierskifte
Eierandelen i sameiene er personlig og kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med en bolig- eller næringsseksjon, kun selges eller overføres til andre eiere av bolig- eller næringssekseksjoner i Middelthunet ~~eierseksjonssameie~~ Sameie.

7-2 Utleie av p-plass
Parkeringsplassene kan kun leies ut sammen med en bolig- eller næringsseksjonen, til andre eiere av en bolig- eller næringsseksjon eller til beboere eller leietakere av en bolig- eller næringsseksjon i Middelthunet ~~eierseksjonssameie~~ Sameie.

7-3 Strøm
~~Eiere som har kjøpt ladepunkt for el-bil i forbindelse med første gangs kjøp, har tilgang til uttak av strøm som avleses på felles strømmåler.~~ Strøm betales etter målt forbruk gjennom den tjenesteleverandøren sameiet til enhver tid har avtale med. Detaljer rundt gjeldende avtale- og bruksvilkår kan finnes på enhver tids gjeldende kommunikasjonsplattform. ~~Kostnadene fordeles mellom brukerne etter retningslinjer fastsatt av styret i sameiene eller i Middelthunet eierseksjonssameie Sameie.~~
Styret i sameiene eller i Middelthunet ~~eierseksjonssameie~~ Sameie kan fastsette retningslinjer for senere montering av ladepunkt for el-biler.

7-4 Mislighold
Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (dvs. den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

8. Sameiermøtet

Sameienes øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

9. Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- **a)** endring av vedtektene,
- **b)** ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- **c)** andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- **d)** tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- **a)** at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- **b)** innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
- **c)** endring av § 5, § 6, 1. ledd, og § 7.1 og § 7.2 samt denne bestemmelse

Endring av § 7.1 og 7.2 krever også tilslutning fra Middelthunet ~~eierseksjonssameie~~ Sameie.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Styret

Styret i Middelthunet ~~eierseksjonssameie~~ Sameie utgjør styrene i garasjesameiene på Middelthunet, såfremt ikke sameiermøtet i ett av sameiene velger sitt eget styre.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

11. Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameienes styre beslutter noe annet, representerer 2 styremedlemmer i felleskap sameiet og forplikter det med sin underskrift. Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Middelthunet ~~eierseksjonssameie~~ Sameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

12. Ordensregler

Sameienes styre eller styret i Middelthunet ~~eierseksjonssameie~~ Sameie kan fastsette felles ordensregler for bruken av sameienes eiendom innenfor rammen av sameienes formål.

13. Vedlikehold

Sameienes eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

14. Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel og skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre noe annet følger av denne bestemmelsen.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- **a)** eiendomsforsikring,
- **b)** kostnader til drift og vedlikehold av sameienes eiendom,
- **c)** drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget i sameiet og Middelthunet ~~eierseksjonssameie~~ Sameie,
- **d)** andel av strøm til lys/ oppvarming/ ventilasjon. Energi til gatevarme tilknyttet garasjeanlegg,
- **e)** drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
- **f)** renhold av parkeringsplasser og fellesarealer,
- **g)** kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar,

Kostnader forbundet med flåtesystemet skal dekkes av sameierne i Fonteneplassen garasjesameie.

Se også pkt. 4 i vedtektene til Middelthunet ~~eierseksjonssameie~~ Sameie.

Middelthunet ~~eierseksjonssameie~~ Sameie skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiene og fordele kostnadene på sameierne i disse. Kostnader for dette skal dekkes av sameiene.

Garasjesameiene på Middelthunet må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Middelthunet ~~eierseksjonssameie~~ Sameie.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

15. Ansvar utad

Overfor sameienes kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameienes forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

16. Tilfluktsrom i Fonteneplassen garasjesameie

Eksisterende kjeller i Middelthunsgate 17 inneholder 3 tilfluktsrom. Tilfluktsrommene innehar en fredsinnredning med sykkelparkering mm. Iht. Sivilbeskyttelsesloven § 21, er eier og bruker av offentlig eller privat tilfluktsrom pliktig å holde tilfluktsrommet i forsvarlig stand. Tilfluktsrom kan i fredstid utnyttes til andre formål hvis rommets verneevne ikke reduseres og rommet raskt kan klar- gjøres som tilfluktsrom ved behov.

Bygningsmessige endringer som kan ha innvirkning på tilfluktsrommets verneevne skal forelegges Sivilforsvarets myndigheter for godkjenning før tiltaket iverksettes. DSB ved sivilforsvaret fører til- syn av tilfluktsrommene, og skal i så måte kunne ha fri tilkomst til rommene.

Rune Steinkjellå



Jeg er opprinnelig fra Rogaland, men har de siste 5 årene bodd i Oslo. Til daglig arbeider jeg som prosjektleder i Avinor Flysikring, hvor jeg organiserer og leder bygg, idriftsettelse og transisjon av kritisk infrastruktur. Jeg er opprinnelig utdannet flygeleder ved NATS UK/ Kingston University London, og har i tillegg utdanning innen økonomi og administrasjon fra Universitet i Stavanger og NTNU. Jeg har ledererfaring fra Luftforsvaret og Avinor.

Sammen med min samboer flyttet vi inn i bygg B når det sto ferdig i starten av november. Vi stortrives i Middelthunet, og har allerede rukket å bli kjent med flere trivelige naboer. Vi ser frem til å se Middelthunet ferdigstilles i sin helhet til våren, og til å ta i bruk de fasiliteter og tilbud som ligger i og rundt Middelthunet.

Jeg sitter i dag som varamedlem i styret, og har siden oppstarten i vår blitt stadig mer involvert i diverse styrearbeid. Dette skyldes nok i stor grad mitt personlige initiativ og forslag til saker styret burde ta tak i. Min erfaring som prosjektleder kommer også godt med når vi skal gå i dialog med leverandører og løse problemer. Av saker jeg har lagt frem for det sittende styret og senere fått ansvaret for å gjennomføre kan det nevnes bestillingsavtale for nøkkelbrikker og postkasseskilt, utforming av informasjons- og parkeringsskilt, avtale om borttauing, julegrantenning med mer. I tillegg har jeg fått hovedansvaret for publisering av informasjon og kommunikasjon med dere beboere på Vibbo. Jeg har allerede rukket å knytte personlige kontakter hos flere av våre tjeneste-leverandører, og opplever at det ligger stort potensiale i å bygge videre på disse relasjonene.

Min motivasjon for å drive med styrearbeid er å skape de beste forutsetninger for at Middelthunet får utnyttet sitt fulle potensiale til å bli et fantastisk sameie - av og for beboerne. Vi har overtatt en stor og moderne bygningsmasse i et av landets mest ettertraktede strøk, og med det kommer et stort ansvar hva gjelder oppfølging, drift og vedlikehold. I mine øyne bør en god styreleder sette seg grundig inn i alle aspekter av den daglige driften, og være villig til å legge inn den tid som kreves for å følge aktivitetene i sameiet tett. Videre mener jeg suksessfaktoren til styret bygger på god intern og ekstern kommunikasjon - både i styret, med beboerne og opp mot eksterne leverandører og samarbeidspartnere. Jeg opplever god kjemi med det sittende styret, og har blitt oppfordret til å søke på styreledervervet av flere medlemmer.

Dersom jeg skulle bli valgt som styreleder vil jeg jobbe for tett oppfølging av saker, kort behandlingstid, regelmessig kommunikasjon med beboerne og sist men ikke minst - sikker, stabil og effektiv drift av våre felles verdier. Min ambisjon er at styret, med styreleder i spissen, skal oppleves tilgjengelig for beboerne.

Vennlig hilsen,
Rune

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.01.23 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 15.01.23
Selskapsnummer: 2334 **Selskapsnavn:** Middelthunet Es

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Liv Berg og Rune Steinkjellå velges som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Innføring av kameraovervåkning i Middelthunet

Årsmøtet godkjenner installering av kameraovervåkning i Middelthunet Es.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Vedtektsendring ifb kameraovervåkning

Årsmøte godkjenner forslag til vedtektsendring som gjelder kameraovervåkning

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Anbefalt kameraovervåkningsløsning i Middelthunet

Årsmøtet godkjenner forslag fra Styret om avtaleinngåelse med Relisec og leasingavtale på innledningsvis 13 kamera med fullmakt til å plassere dem iht beskrivelse men mulighet for tilpasninger basert på erfaringer.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 6 Godkjenning av Husordensregler

Årsmøtet godkjenner husordensregler som lagt frem av styret

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Godkjenne Vedtektsendringer

Årsmøtet godkjenner vedtektsendringene som lagt frem av styret.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

☐ Rune Steinkjellå

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Middelthunet Es

Organisasjonsnummer: 928853217
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 10. januar kl. 21:00 til 15. januar kl. 21:00 og møtet ble avholdt 10. januar 2023, Essendropsgate 3, inngang til høyre for nedfart til parkeringshuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 179.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **152**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Liv Berg og Rune Steinkjellå velges som protokollvitner.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **152**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Innføring av kameraovervåkning i Middelthunet

Bakgrunn:

Middelthunet er et attraktivt kompleks med mange attraktive fasiliteter. Det har vært en rekke innbrudd og andre uønskede hendelser siden innflytting.

På bakgrunn av dette har styret innhentet tilbud for å installere kameraovervåkning i en rekke utsatte områder.

Kameraovervåkning er et inngripende tiltak. I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåkning være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkningen vedtektsfestes.

Styrets innstilling
Saken er fremmet av styret: Årsmøtet godkenner installering av kameraovervåkning i Middelthunet Es.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner installering av kameraovervåkning i Middelthunet Es.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **144**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

4. Vedtektsendring ifb kameraovervåkning

I forbindelse med eventuell godkjenning av kameraovervåkning i sameiet trenger vi å legge til et tillegg i vedtektene som omfatter kameraovervåkning.

11-7

Kameraovervåkning av fellesareal

Sameiermøtet godkjente i sameiermøte 10.01.2022, installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

På bakgrunn av dette endrer dagens 11-7 til 11-8

Styrets innstilling
Saken er fremmet av styret: Vi anbefaler årsmøte til å godkjenne vedtektsendringen hvis kameraovervåkningen blir godkjent.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte godkjenner forslag til vedtektsendring som gjelder kameraovervåkning
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **140**
Antall stemmer mot vedtaket: **22**
Antall blanke stemmer: **17**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Anbefalt kameraovervåkningsløsning i Middelthunet

Styret anbefaler en kameraløsning fra en leverandør som heter Relisec.

Intelligent kameraovervåkning er et produkt som er utviklet for å stoppe uønskede/kriminelle hendelser før de blir utført. Dette er også kjent som IVA og proaktiv kameraovervåkning. Systemet baserer seg på kamera og høyttalere plassert strategisk på kundens område.

Kamera programmeres til å reagere på for eksempel personer som kommer inn i aktive soner, typisk etter på kveld/natt i garasjeanlegg, bodareal, bossnedkast, postkassestativ og inngangsparti.

Ved utløst alarm får operatør opp sanntidsvideo og kan aksjonere ved bruk av høyttalere som monteres sammen med overvåkningskamera på området.

Tjenesten er kostnadseffektiv i forhold til tradisjonelle vaktløsninger som baserer seg på vektere og kontrollrunder.

Relisec kan tilby løsning med intelligent kameraovervåkning (toveis kommunikasjon med alarmering på bevegelse og operatør som følger med i sanntid) til kr 610 eks mva pr mnd pr kamera.

Styret har identifisert følgende behov, som er pr dags dato:

13 kamera totalt

1 kamera inn/utkjøring garasje

2 kamera v/innganger sykkelbod

7 kamera v/innganger til oppganger i kjeller

3 kamera utendørs i atriet (1 mellom A/B, 1 passasjen, 1 mellom A/C)

Forslaget faller hvis foregående sak ikke får 2/3 flertall.

Styrets innstilling
Styret har fremmet saken: Årsmøtet godkjenner forslag fra Styret om avtaleinngåelse med Relisec og leasingavtale på innledningsvis 13 kamera med fullmakt til å plassere dem iht beskrivelse men mulighet for tilpasninger basert på erfaringer.

Forslag til vedtak:

> Årsmøtet godkjenner forslag fra Styret om avtaleinngåelse med Relisec og leasingavtale på innledningsvis 13 kamera med fullmakt til å plassere dem iht beskrivelse men mulighet for tilpasninger basert på erfaringer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **130**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Godkjenning av Husordensregler

Styret har utarbeidet husordensregler i tråd med ønskede boforhold i Middelthunet og disse er i tråd med vedtekter.

Styrets innstilling
Styret har fremmet saken: Årsmøtet godkjenner husordensregler som lagt frem

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner husordensregler som lagt frem av styret

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **122**
Antall stemmer mot vedtaket: **35**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Godkjenne Vedtektsendringer

Styret foreslår endringer i noen av vedtektspunktene basert på erfaringen fra første året og for å spesifisere vedtektene ytterligere for Middelthunet, samt inkludere de vedtak som vil bli gjort på dette ekstraordinære årsmøtet.

Se vedlegg «Forslag til endringer av vedtektene for Middelthunet 10.01.23» og «Forslag til endringer av vedtektene for garasjesameiene i Middelthunet 10.01.23» for en komplett oppsummering av de foreslåtte endringene det stemmes over i denne saken.

Se vedlegg «Vedtekter Middelthunet 10.01.23» og «Vedlegg 2 Vedtekter Garsjesameiene Middelthunet 10.01.23» for komplett forslag til vedtekter, hvor innhold som foreslås fjernet er markert i gjennomstrøket rød tekst, og innhold som foreslås lagt til er markert i blå tekst.

Styrets innstilling

Årsmøtet godkjenner vedtektsendringene som lagt frem av styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner vedtektsendringene som lagt frem av styret.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **122**
Antall stemmer mot vedtaket: **32**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Vår nåværende styreleder Bente Brevik ønsker å fratre før ordinært årsmøte. Derfor er det behov for å velge ny styreleder ved dette ekstraordinære årsmøtet. Styreleder blir ved dette møtet valgt frem til ordinært årsmøte 2024.

Det ble oppfordret til søknader fra sameiere og det var varamedlem Rune Steinkjellå som meldte interesse for vervet.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Rune Steinkjellå (144 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rune Steinkjellå

Protokoll vitner 17/01/2023

LIV BERG

RUNE STEINKJELLÅ

Protokoll fra sameiermøte i Middelthunet 1 garasjesameie, Middelthunet 2 garasjesameie og Fonteneplassen garasjesameie

Møtedato: 13. november 2023
Møtetidspunkt: 17:30
Møtested: Auditoriet i Essendrops gate 3

Til stede, Middelthunet 1 garasjesameie:
37 sameiere, 24 representert ved fullmakt, totalt 61 av 119 stemmeberettigede.

Til stede, Middelthunet 2 garasjesameie:
4 sameiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 8 av 10 stemmeberettigede.

Til stede, Fonteneplassen garasjesameie:
56 sameiere, 19 representert ved fullmakt, totalt 75 av 98 stemmeberettigede.

Til stede, totalt (på tvers av alle tre overnevnte garasjesameier):
101 sameiere, 47 representert ved fullmakt, totalt 144 av 227 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Rune Steinkjellå, styreleder i Middelthunet Sameie.

1. **KONSTITUERING**

   A) Valg av møteleder
   Som møteleder ble Rune Steinkjellå foreslått.
   Vedtak: Rune Steinkjellå ble valgt.

   B) Godkjenning av de stemmeberettigede
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent.

   C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Liv Gülin Berg foreslått. Som protokollvitne for Middelthunet 1 garasjesameie ble Elisabeth Møllen foreslått, som protokollvitne for Middelthunet 2 garasjesameie ble Cathrine Bjerke Dalheim foreslått, og som protokollvitne for Fonteneplassen garasjesameie ble Kari Anne Wikse foreslått.
   Vedtak: Valgt.

   D) Godkjenning av møteinnkallingen
   Det ble foreslått å godkjenne den måten sameiermøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent.

Transaksjon 09222115557504662487 Signert RS2, LGB, EM, CBD, KAW

2. **STYRETS FORSLAG** ***(saker som angår samtlige sameier)***

   A) Endring av vedtekter

Alternativt forslag til vedtak
Sameiermøte godkjenner følgende endringer av vedtektene i garasjesameiene i Middelthunet *(se tekst som foreslås fjernet i ~~rødt~~ og tekst som foreslås lagt til i blått)*:

- ~~*Middelthunet Eierseksjonssameie*~~ endres til *Middelthunet Sameie* i hele dokumentet som følge av sameiets navneendring.
- ~~*Vedlegg 1*~~ endres til *Vedlegg 2.1* i hele dokumentet for å samsvare med øvrige vedlegg.
- Under §4 (fysisk bruk av sameienes eiendom) foreslås det å legge til følgende avsnitt;

  Sameiere som ikke er beboere (eller juridiske eiere) av en boligseksjon i Middelthunet Sameie kan kun benytte trappehus Fonteneplassen og garasjeport/innkjøringsvei for adgang til garasjen. Fasiliteter som sykkelparkeringsrom, sykkelverksted og øvrig innendørs fellesareal som ikke er en del av garasjen er forbeholdt boligsameiet (eventuelt næring).

- Det foreslås en omskriving av §7-3 (Strøm) som følger (endring av første versjon);

  7-3 ~~Strøm~~ Elbillader
  ~~*Eiere som har kjøpt ladepunkt for el bil i forbindelse med første gangs kjøp, har tilgang til uttak av strøm som avleses på felles strømmåler.*~~ *Alle elbilladere er tilknyttet felles lastdelingsanlegg. Forbrukt ladestrøm og eventuelle gebyrer betales av bruker iht. bestemmelsene i den til enhver tids gjeldende avtale med tjenesteleverandør av ladeanlegget. Se informasjon om gjeldende vilkår og betingelser på sameiets kommunikasjonsplattform. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter retningslinjer fastsatt av styret i sameiene eller i Middelthunet Sameie.* ~~*Styret i sameiene eller i Middelthunet Sameie kan fastsette retningslinjer for senere montering av ladepunkt for el biler.*~~ *Ettermontering av lader (på plasser som er forberedt for dette) skal bestilles gjennom sameiets etablerte avtale, for å sikre kompatibilitet og overordnet kontroll av lastdelingsanlegget. Alle installasjonskostnader tilfaller eier av parkeringsplassen. Mer informasjon om bestilling finnes på sameiets kommunikasjonsplattform.*

Vedtak: Alternativt forslag til vedtak ble vedtatt, med overveldende flertall for forslaget.

Transaksjon 09222115557504662487 Signert RS2, LGB, EM, CBD, KAW

3. STYRETS FORSLAG *(saker som angår Middelthunet 1 garasjesameie)*

A) Endring av disposisjonsrett knyttet til salg (vedtektenes §7-1)

Saksfremstilling
Med dagens vedtekter er det følgende begrensninger i disposisjonsrett knyttet til salg og eierskifte av parkeringsplasser i Middelthunet 1 garasjesameie:

- Eierandelen i sameiene er personlig og kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med en bolig- eller næringsseksjon, kun selges eller overføres til andre eiere av bolig- eller næringssekseksjoner i Middelthunet Sameie.
- Dersom en eier av en bolig- eller næringsseksjon selger sin seksjon, men beholder sin(e) parkeringsplass(er), vil vedkommende fremdeles kunne benytte parkeringen inntil et eventuelt eierskifte eller utleie (iht. bestemmelsene i vedtektene).

Flere beboere har tatt til orde for å endre vedtektene, slik at også eksterne kan anskaffe en parkeringsplass, ikke bare eiere av en bolig- eller næringsseksjon i Middelthunet Sameie. Styrets erfaring hittil er at etterspørselen etter parkeringsplasser er vanskelig å forutsi. Ved å fjerne dagens begrensning i vedtektenes §7-1, vil det være mindre sannsynlig at man havner i en ubalansert markedssituasjon. Ved å åpne for eksterne eiere vil vi naturligvis kunne få flere unike brukere av garasjekjelleren og sameiets eiendom. Når det er sagt arbeider styret kontinuerlig for god sikring av alle innganger, inklusive garasjen.

Styret har forståelse for enkelte sameieres ønske om å åpne garasjen, og foretar derfor denne formelle behandlingen i sameiermøtet. En endring av §7-1 i vedtektene er å anse som en endring av rettslige disposisjoner, og skal behandles separat i hvert enkelt garasjesameie. En endring krever full tilslutning fra alle eiere, ikke bare de fremmøtte i sameiermøtet. I tillegg kreves det tilslutning fra Middelthunet Sameie (årsmøtet) for endring av §7-1 og §7-2 i vedtektene.

Forslag til vedtak
Styret skal arbeide for å innhente aksept hos samtlige eiere for å endre vedtektenes §7-1 *(se tekst som foreslås fjernet i ~~rødt~~ og tekst som foreslås lagt til i blått)*:

Eierandelen i ~~sameiene~~ Middelthunet 1 garasjesameie er personlig og ~~kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med en bolig- eller næringsseksjon, kun selges eller overføres til andre eiere av bolig- eller næringssekseksjoner i Middelthunet Sameie~~ fritt omsettelig.

Sameier
Middelthunet 1 garasjesameie (119 andeler)

Flertallskrav
Kvalifisert flertall (2/3 flertall)

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt med 29 stemmer mot forslaget.

Transaksjon 09222115557504662487 Signert RS2, LGB, EM, CBD, KAW

B) Endring av disposisjonsrett knyttet til utleie (vedtektenes §7-2)

Saksfremstilling
Med dagens vedtekter er det følgende begrensninger i disposisjonsrett knyttet til utleie av parkeringsplasser i Middelthunet 1 garasjesameie:

- Parkeringsplassene kan kun leies ut sammen med en bolig- eller næringsseksjonen, til andre eiere av en bolig- eller næringsseksjon eller til beboere eller leietakere av en bolig eller næringsseksjon i Middelthunet Sameie.

Flere beboere har tatt til orde for å endre vedtektene, slik at man også kan leie ut parkerings-plasser til eksterne i garasjen. Ved å fjerne dagens begrensning i vedtektenes §7-2, vil det trolig bli enklere å leie ut parkeringsplasser i garasjen. Ved å åpne for eksterne vil vi naturligvis kunne få flere unike brukere av garasjekjelleren og sameiets eiendom. Når det er sagt arbeider styret kontinuerlig for god sikring av alle innganger, inklusive garasjen.

Styret har forståelse for enkelte sameieres ønske om å åpne garasjen, og foretar derfor denne formelle behandlingen i sameiermøtet. En endring av §7-2 i vedtektene er å anse som en endring av rettslige disposisjoner, og skal behandles separat i hvert enkelt garasjesameie. En endring krever full tilslutning fra alle eiere, ikke bare de fremmøtte i sameiermøtet. I tillegg kreves det tilslutning fra Middelthunet Sameie (årsmøtet) for endring av §7-1 og §7-2 i vedtektene.

Forslag til vedtak
Styret skal arbeide for å innhente aksept hos samtlige eiere for å endre vedtektenes §7-2 *(se tekst som foreslås fjernet i ~~rødt~~ og tekst som foreslås lagt til i blått)*:

~~Parkeringsplassene kan~~ For korttidsutleie (mindre enn 90 dager sammenhengende) kan parkeringsplassene i Middelthunet 1 garasjesameie kun leies ut sammen med en bolig- eller næringsseksjonen, til andre eiere av en bolig- eller næringsseksjon eller til beboere eller leietakere av en bolig eller næringsseksjon i Middelthunet Sameie.

For langtidsutleie (mer enn 90 dager sammenhengende) kan parkeringsplassene i Middelthunet 1 garasjesameie fritt leies ut.

Sameier
Middelthunet 1 garasjesameie (119 andeler)

Flertallskrav
Kvalifisert flertall (2/3 flertall)

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt med 28 stemmer mot forslaget.

Transaksjon 09222115557504662487 Signert RS2, LGB, EM, CBD, KAW

4. STYRETS FORSLAG *(saker som angår Middelthunet 2 garasjesameie)*

A) Endring av disposisjonsrett knyttet til salg (vedtektenes §7-1)

Saksfremstilling
Med dagens vedtekter er det følgende begrensninger i disposisjonsrett knyttet til salg og eierskifte av parkeringsplasser i Middelthunet 2 garasjesameie:

- Eierandelen i sameiene er personlig og kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med en bolig- eller næringsseksjon, kun selges eller overføres til andre eiere av bolig- eller næringssekseksjoner i Middelthunet Sameie.
- Dersom en eier av en bolig- eller næringsseksjon selger sin seksjon, men beholder sin(e) parkeringsplass(er), vil vedkommende fremdeles kunne benytte parkeringen inntil et eventuelt eierskifte eller utleie (iht. bestemmelsene i vedtektene).

Flere beboere har tatt til orde for å endre vedtektene, slik at også eksterne kan anskaffe en parkeringsplass, ikke bare eiere av en bolig- eller næringsseksjon i Middelthunet Sameie. Styrets erfaring hittil er at etterspørselen etter parkeringsplasser er vanskelig å forutsi. Ved å fjerne dagens begrensning i vedtektenes §7-1, vil det være mindre sannsynlig at man havner i en ubalansert markedssituasjon. Ved å åpne for eksterne eiere vil vi naturligvis kunne få flere unike brukere av garasjekjelleren og sameiets eiendom. Når det er sagt arbeider styret kontinuerlig for god sikring av alle innganger, inklusive garasjen.

Styret har forståelse for enkelte sameieres ønske om å åpne garasjen, og foretar derfor denne formelle behandlingen i sameiermøtet. En endring av §7-1 i vedtektene er å anse som en endring av rettslige disposisjoner, og skal behandles separat i hvert enkelt garasjesameie. En endring krever full tilslutning fra alle eiere, ikke bare de fremmøtte i sameiermøtet. I tillegg kreves det tilslutning fra Middelthunet Sameie (årsmøtet) for endring av §7-1 og §7-2 i vedtektene.

Forslag til vedtak
Styret skal arbeide for å innhente aksept hos samtlige eiere for å endre vedtektenes §7-1 *(se tekst som foreslås fjernet i ~~rødt~~ og tekst som foreslås lagt til i blått)*:

Eierandelen i ~~sameiene~~ Middelthunet 2 garasjesameie er personlig og ~~kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med en bolig- eller næringsseksjon, kun selges eller overføres til andre eiere av bolig- eller næringssekseksjoner i Middelthunet Sameie~~ fritt omsettelig.

Sameier
Middelthunet 2 garasjesameie (10 andeler)

Flertallskrav
Kvalifisert flertall (2/3 flertall)

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt med 2 stemmer mot forslaget og 1 blank stemme.

Transaksjon 09222115557504662487 Signert RS2, LGB, EM, CBD, KAW

2023-11-13 – Protokoll sameiermøte garasjesameiene i Middelthunet

B) Endring av disposisjonsrett knyttet til utleie (vedtektenes §7-2)

Saksfremstilling
Med dagens vedtekter er det følgende begrensninger i disposisjonsrett knyttet til utleie av parkeringsplasser i Middelthunet 2 garasjesameie:

- Parkeringsplassene kan kun leies ut sammen med en bolig- eller næringsseksjonen, til andre eiere av en bolig- eller næringsseksjon eller til beboere eller leietakere av en bolig eller næringsseksjon i Middelthunet Sameie.

Flere beboere har tatt til orde for å endre vedtektene, slik at man også kan leie ut parkeringsplasser til eksterne i garasjen. Ved å fjerne dagens begrensning i vedtektenes §7-2, vil det trolig bli enklere å leie ut parkeringsplasser i garasjen. Ved å åpne for eksterne vil vi naturligvis kunne få flere unike brukere av garasjekjelleren og sameiets eiendom. Når det er sagt arbeider styret kontinuerlig for god sikring av alle innganger, inklusive garasjen.

Styret har forståelse for enkelte sameieres ønske om å åpne garasjen, og foretar derfor denne formelle behandlingen i sameiermøtet. En endring av §7-2 i vedtektene er å anse som en endring av rettslige disposisjoner, og skal behandles separat i hvert enkelt garasjesameie. En endring krever full tilslutning fra alle eiere, ikke bare de fremmøtte i sameiermøtet. I tillegg kreves det tilslutning fra Middelthunet Sameie (årsmøtet) for endring av §7-1 og §7-2 i vedtektene.

Forslag til vedtak
Styret skal arbeide for å innhente aksept hos samtlige eiere for å endre vedtektenes §7-2 *(se tekst som foreslås fjernet i ~~rødt~~ og tekst som foreslås lagt til i blått)*:

~~Parkeringsplassene kan~~ For korttidsutleie (mindre enn 90 dager sammenhengende) kan parkeringsplassene i Middelthunet 2 garasjesameie kun leies ut sammen med en bolig- eller næringsseksjonen, til andre eiere av en bolig- eller næringsseksjon eller til beboere eller leietakere av en bolig eller næringsseksjon i Middelthunet Sameie.

For langtidsutleie (mer enn 90 dager sammenhengende) kan parkeringsplassene i Middelthunet 2 garasjesameie fritt leies ut.

Sameier
Middelthunet 2 garasjesameie (10 andeler)

Flertallskrav
Kvalifisert flertall (2/3 flertall)

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med 6 stemmer for forslaget.

Transaksjon 09222115557504662487 Signert RS2, LGB, EM, CBD, KAW

5. STYRETS FORSLAG *(saker som angår Fonteneplassen garasjesameie)*

A) Endring av disposisjonsrett knyttet til salg (vedtektenes §7-1)

Saksfremstilling
Med dagens vedtekter er det følgende begrensninger i disposisjonsrett knyttet til salg og eierskifte av parkeringsplasser i Fonteneplassen garasjesameie:

- Eierandelen i sameiene er personlig og kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med en bolig- eller næringsseksjon, kun selges eller overføres til andre eiere av bolig- eller næringssekseksjoner i Middelthunet Sameie.
- Dersom en eier av en bolig- eller næringsseksjon selger sin seksjon, men beholder sin(e) parkeringsplass(er), vil vedkommende fremdeles kunne benytte parkeringen inntil et eventuelt eierskifte eller utleie (iht. bestemmelsene i vedtektene).

Flere beboere har tatt til orde for å endre vedtektene, slik at også eksterne kan anskaffe en parkeringsplass, ikke bare eiere av en bolig- eller næringsseksjon i Middelthunet Sameie. Styrets erfaring hittil er at etterspørselen etter parkeringsplasser er vanskelig å forutsi. Ved å fjerne dagens begrensning i vedtektenes §7-1, vil det være mindre sannsynlig at man havner i en ubalansert markedssituasjon. Ved å åpne for eksterne eiere vil vi naturligvis kunne få flere unike brukere av garasjekjelleren og sameiets eiendom. Når det er sagt arbeider styret kontinuerlig for god sikring av alle innganger, inklusive garasjen.

Styret har forståelse for enkelte sameieres ønske om å åpne garasjen, og foretar derfor denne formelle behandlingen i sameiermøtet. En endring av §7-1 i vedtektene er å anse som en endring av rettslige disposisjoner, og skal behandles separat i hvert enkelt garasjesameie. En endring krever full tilslutning fra alle eiere, ikke bare de fremmøtte i sameiermøtet. I tillegg kreves det tilslutning fra Middelthunet Sameie (årsmøtet) for endring av §7-1 og §7-2 i vedtektene.

Forslag til vedtak
Styret skal arbeide for å innhente aksept hos samtlige eiere for å endre vedtektenes §7-1 *(se tekst som foreslås fjernet i ~~rødt~~ og tekst som foreslås lagt til i blått)*:

Eierandelen i ~~sameiene~~ Fonteneplassen garasjesameie er personlig og ~~kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med en bolig- eller næringsseksjon, kun selges eller overføres til andre eiere av bolig- eller næringssekseksjoner i Middelthunet Sameie~~ fritt omsettelig.

Sameier
Fonteneplassen garasjesameie (98 andeler)

Flertallskrav
Kvalifisert flertall (2/3 flertall)

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med 65 stemmer for forslaget.

Transaksjon 09222115557504662487 Signert RS2, LGB, EM, CBD, KAW

B) Endring av disposisjonsrett knyttet til utleie (vedtektenes §7-2)

Saksfremstilling
Med dagens vedtekter er det følgende begrensninger i disposisjonsrett knyttet til utleie av parkeringsplasser i Fonteneplassen garasjesameie:

- Parkeringsplassene kan kun leies ut sammen med en bolig- eller næringsseksjonen, til andre eiere av en bolig- eller næringsseksjon eller til beboere eller leietakere av en bolig eller næringsseksjon i Middelthunet Sameie.

Flere beboere har tatt til orde for å endre vedtektene, slik at man også kan leie ut parkeringsplasser til eksterne i garasjen. Ved å fjerne dagens begrensning i vedtektenes §7-2, vil det trolig bli enklere å leie ut parkeringsplasser i garasjen. Ved å åpne for eksterne vil vi naturligvis kunne få flere unike brukere av garasjekjelleren og sameiets eiendom. Når det er sagt arbeider styret kontinuerlig for god sikring av alle innganger, inklusive garasjen.

Styret har forståelse for enkelte sameieres ønske om å åpne garasjen, og foretar derfor denne formelle behandlingen i sameiermøtet. En endring av §7-2 i vedtektene er å anse som en endring av rettslige disposisjoner, og skal behandles separat i hvert enkelt garasjesameie. En endring krever full tilslutning fra alle eiere, ikke bare de fremmøtte i sameiermøtet. I tillegg kreves det tilslutning fra Middelthunet Sameie (årsmøtet) for endring av §7-1 og §7-2 i vedtektene.

Forslag til vedtak
Styret skal arbeide for å innhente aksept hos samtlige eiere for å endre vedtektenes §7-2 *(se tekst som foreslås fjernet i ~~rødt~~ og tekst som foreslås lagt til i blått)*:

~~Parkeringsplassene kan~~ For korttidsutleie (mindre enn 90 dager sammenhengende) kan parkeringsplassene i Fonteneplassen garasjesameie kun leies ut sammen med en bolig- eller næringsseksjonen, til andre eiere av en bolig- eller næringsseksjon eller til beboere eller leietakere av en bolig eller næringsseksjon i Middelthunet Sameie.

For langtidsutleie (mer enn 90 dager sammenhengende) kan parkeringsplassene i Fonteneplassen garasjesameie fritt leies ut.

Sameier
Fonteneplassen garasjesameie (98 andeler)

Flertallskrav
Kvalifisert flertall (2/3 flertall)

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med 66 stemmer for forslaget.

Transaksjon 09222115557504662487 Signert RS2, LGB, EM, CBD, KAW

Møtet ble hevet klokken 19:05.

Protokollen signeres av:



Rune Steinkjellå
Møteleder



Liv Gülin Berg
Protokollfører



Elisabeth Møllen
Protokollvitne, Middelthunet 1 garasjesameie



Cathrine Bjerke Dalheim
Protokollvitne, Middelthunet 2 garasjesameie



Kari Anne Wikse
Protokollvitne, Fonteneplassen garasjesameie

Transaksjon 09222115557504662487 Signert RS2, LGB, EM, CBD, KAW

V E D T E K T E R

for

Middelthunet Sameie

Organisasjonsnr. 928853217

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet 27. januar 2022.

Vedtektene er endret på ekstraordinært årsmøte avholdt 10. januar 2023.

Vedtektene er endret på ordinært årsmøte avholdt 25. april 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Middelthunet Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.01.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 330 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner (næring, handel, tjenester og bevertning, og barnehage), 3 næringsseksjoner for parkering og 6 næringsseksjoner for overskuddsboder i eiendommen gnr. 215, bnr. 226 i Oslo kommune.

Hus A: 182 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner (næring, handel, bevertning, mm).

Hus B: 94 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (næring, handel, bevertning, mm).

Hus C: 54 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (barnehage).

Underetasje: 1 næringsseksjon for fellesareal for næring, 3 næringsseksjoner for parkering og 6 næringsseksjoner for overskuddsboder. Tekniske rom og boder.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av private uteareal, markterrasser, boder, tekniske rom o.l. og annet slik som angitt i seksjoneringssøknaden.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

Næringsseksjonene skal ha uinnskrenket rett til selv å bestemme bruken av sine næringsarealer så lenge de er iht. offentligrettslige lover og regler.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av grunnboken.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/ terrasser/ uteareal/ boder og evt. andre tilleggsarealer er ikke med i hoveddelens BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk, en slik reservasjon skal skriftlig oversendes styret. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, dog med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23 annet ledd.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, inkludert korttidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å henstille personlige eierandeler i fellesarealer. Dette er særlig viktig i forbindelse med fellesarealenes funksjon som rømningsveier, fri for brennbart materiale eller objekter som kan være til hindring.

(5) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som:

a) Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

b) Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal. Næringsseksjonene plikter å følge offentligrettslige lover og regler for virksomhetsskilt, inkludert relevante veiledere for dette utgitt av relevante bygningsmyndigheter i Oslo kommune.

c) Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

d) Eier av næringsseksjonene er ansvarlig for drift og vedlikehold av reklame- og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Næringsseksjon (barnehage) kan foreta nødvendig endringer av uteareal som omfattes av seksjonens bruksrett, jf. punkt 3-2 nedenfor, og som er begrunnet i HMS-messige årsaker og/eller offentlige pålegg og krav, uten forhåndsgodkjenning fra styret. Videre kan denne næringsseksjonen (barnehage) fritt utføre endringer på utearealet såfremt endringen ikke medfører en vesentlig endring av installasjonens plassering, størrelse og funksjon som vil påføre andre seksjonseiere skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i 3-1-(6), må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(8) All næringsvirksomhet i næringsseksjonene skal følge åpningstider som angitt i offentligrettslige regler for slike virksomheter, inkludert relevante skjenketider i bydelen, som endres fra tid til annen. Enhver form for varelevering, søppeltømming, osv. skal foregå på en slik måte at det ikke er til urimelig eller uvanlig plage for beboerne.

Næringsseksjoner med fasade mot Middelthunsgate har fortrinnsrett (men ikke eksklusiv rett) til bruk av utomhus arealer (vederlagsfritt) utenfor hele lengden av sine respektive lokaler innenfor rammen av sine næringsaktiviteter, begrenset til 2 meter fra fasade. Bruken av disse utomhus arealer må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

Næringsseksjonene 334 og 338, som har fasader mot Fabrikkgata, har fortrinnsrett (men ikke eksklusiv rett) til bruk av utomhus arealer i møbleringssone og veggsone i henhold til regulert sone-inndeling (vederlagsfritt) som vist på tegning/skisse inntatt som vedlegg 1. Bruken av disse utomhus arealer må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

(9) Deler av seksjon 276 i bygg B, 10. etasje består av en gang som skal kunne benyttes som rømningsvei for sameiet/beboere. Gangen er på seksjoneringstegningene angitt som «Gang B02». Den til enhver tid eier av denne seksjonen (snr. 276) plikter å overholde og oppfylle den til enhver tid gjeldende brannstrategien, som bl.a. stiller krav til gulv, vegger, tak, nødlys mv.

Dørene fra gangen og ut til trappegangene skal til enhver tid være åpne (dørene skal ikke låses), og adgang/tilkomst kan heller ikke på annen måte hindres eller vanskeliggjøres. Gangen kan ikke møbleres (blomster mv. vil dog kunne settes ut, forutsatt at dette ikke er i strid med brannstrategiene eller hindrer adkomst/tilkomst).

Seksjon 276 sin bruk/utnyttelse av gangen er underlagt begrensinger i samsvar med ovennevnte, herunder i form av bruksrett til fordel for øvrige sameiere og en forpliktelse mht. oppfyllelse av brannreglement.

(10) Sameiet disponerer to gjesteleiligheter i oppgang 17C, første etasje. Disse gjesteleilighetene kan reserveres ved å følge instrukser på enhver tids gjeldende kommunikasjonsplattform. Gjesteleilighetene er å anse som fellesareal. I tillegg er det etablert særskilte retningslinjer og betingelser som beboer aksepterer ved reservasjon av disse.

(11) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk

Iht. lov om eierseksjoner § 25 6. ledd har næringsseksjonene (næring, handel og bevertning), næringsseksjon (barnehage) og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1:

Næringsseksjonene 331 t.o.m. 339 og 341 (næring, handel og bevertning) har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg (herunder, men ikke begrenset til gasstank nedgravd i Fabrikkgata) som utelukkende betjener næringsseksjonene.

Næringsseksjon 340 (barnehage) har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen.

Utvendig lekeareal på bakkeplan er seksjonert som en tilleggsdel grunn og en del av seksjonen. Lekearealet skal allikevel være tilgjengelig for områdets beboere utenfor åpningstidene til barnehagen, ved arrangementer i regi av barnehagen utenom åpningstid og ved vedlikeholdsarbeider.

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, takterrasse, gjesteleiligheter, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Eventuelle ordensregler kan ikke innskrenke en seksjonseiers rettslig råderett over- eller bruk av egen seksjon.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

På Middelthunet er det 239 parkeringsplasser hvor 141 plasser er seksjonert i tre næringsseksjoner og 98 plasser ligger i en egen anleggseiendom. Det etableres egne tingsrettslige sameier for næringsseksjon 342 (heretter Middelthunet Garasjesameie 1), næringsseksjon 343 (heretter Middelthunet Garasjesameie 2), og anleggseiendommen (heretter Fonteneplassen garasjesameie) hvor seksjonseiere som har ervervet parkeringsplass blir sameiere.

Alle parkeringsplasser eies av en eller flere seksjonseiere i sameiet, unntatt 6 parkeringsplasser som disponeres av naboeiendommen. All parkering skjer på anvist plass med gyldig bruksrett. Parkering utenfor anvist plass eller uten gyldig bruksrett er forbudt, og kan resultere i borttauing uten varsel. Rettigheter og plikter for p-plasser fremgår av vedtektene for Middelthunet garasjesameie 1, Middelthunet garasjesameie 2 og Fonteneplassen garasjesameie, se vedlegg 2. Punktene 4-2, 4-3 og 4-4 under er en gjengivelse fra garasjesameienes vedtekter og derfor kun til orientering.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Garasjeplass kan dersom den ikke følger en bolig- eller næringsseksjon ved salg, kun overdras/selges til andre seksjonseiere i sameiet unntatt 6 parkeringsplasser i næringsseksjon 344.

Garasjeplass for bolig- eller næringsseksjonene kan kun leies ut sammen med seksjonen eller til andre eiere av bolig- eller næringsseksjoner i sameiet.

4-3 Drifts- og vedlikeholdsplikt

Parkeringsseksjonene er ansvarlig for drift og vedlikehold av egen seksjon samt installasjoner, utstyr og tekniske anlegg forbundet med parkeringsanlegget.

4-4 Kostnadsfordeling

Parkeringsseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (5).

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk gjennom den tjenesteleverandøren sameiet til enhver tid har avtale med. Detaljer rundt gjeldende avtale- og bruksvilkår ligger på enhver tids gjeldende kommunikasjonsplattform.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass innenfor samme del av garasjen. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser innenfor samme del av garasjen som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) Inventar
b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger, tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
j) Individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjonene (næring, handel og servering) og næringsseksjon (barnehage) har overflatevedlikeholdsplikt for «sine» fasader i 1. og 2. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører til sin seksjon, og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er næringsseksjonene fritatt for felleskostnader for overflatevedlikehold av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene.

Næringsseksjonene (næring, handel og servering) har ansvar for overflatevedlikehold for utomhus arealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 2 meter fra fasade. Næringsseksjonene med fasade mot Fabrikkgata har i tillegg ansvaret for overflatevedlikehold for utomhus arealer der disse seksjonene har fortrinnsrett til bruk i henhold til punkt 3-1 (7), siste avsnitt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjonene 331 t.o.m. 339 og 341 (næring, handel og servering) skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor næringsseksjonene har ener4ett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2.

(3) Næringsseksjon 340 (barnehage) skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, drift og vedlikehold av barnehagens uteareal med innretninger, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonen, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige

betjener næringsseksjonen og øvrige kostnader hvor næringsseksjonen har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2.

(4) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Boligseksjonene 68, 106, 107, 110, 111, 176, 177, 181, 182, 267, 272, 273 og 276 har desentralisert ventilasjon med egne aggregater og skal ikke dekke kostnader forbundet med felles ventilasjon som betjener de øvrige boligseksjonene.

(5) Parkeringsseksjonene skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller og Fonteneplassen garasjesameie.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk. Kostnadene fordeles på sameierne etter sameiebrøken i seksjonene. Parkeringsseksjonene er fritatt øvrige felleskostnader i Sameiet. Teller i sameiebrøken til disse skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

Bodseksjonene skal kun dekke faktiske kostnader som kan knyttes til drift og vedlikehold av bodene på lik linje med de øvrige bodene som er seksjonert som tilleggsdeler. Teller i sameiebrøken til disse skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

(6) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:

- Generell skadedyrbekjempelse.
- Bygningsforsikring.
- Kostnader forbundet med installasjon og drift av kameraovervåking.
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.(2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(7) Følgende kostnader skal fordeles likt for samtlige seksjoner:

- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift.
- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til energiavregning, telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.

(8) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann, radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) fordeles likt pr. seksjon eller målepunkt som avregnes. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon (residual) skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

(9) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

(10) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(11) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(12) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende

måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- Behandle styrets årsrapport.
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
- Velge styremedlemmer.
- Behandle vederlag til styret.

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har en (1) stemme.

Næringsseksjonene har følgende stemmer:

- Seksjon 331 har 2 stemmer
- Seksjon 332 har 1 stemme
- Seksjon 333 har 2 stemmer
- Seksjon 334 har 7 stemmer
- Seksjon 335 har 3 stemmer
- Seksjon 336 har 1 stemme
- Seksjon 337 har 1 stemme
- Seksjon 338 har 3 stemmer
- Seksjon 339 har 1 stemme
- Seksjon 340 har 10 stemmer
- Seksjon 341 har 4 stemmer

Stemmetallet er basert på eierbrøken.

Næringsseksjoner for parkering og boder har ikke stemmerett.

(2) For en boligseksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om;

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om;

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om;

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9-12 Valgkomite

Sameiet skal så langt det er mulig ha en valgkomite, hvis oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv som er på valg. Styret kan fastsette retningslinjer for valgkomiteen.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvars-forsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

11-3 Middelthunet garasjesameie og Fonteneplassen garasjesameie

For garasjesameiene gjelder egne vedtekter/ avtale mellom de ideelle eiere i disse. Styret i Middelthunet Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjesameiene, med mindre garasjesameiene velger eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon i egen regi.

11-4 Fonteneplassen (gnr. 215 bnr. 396)

Fonteneplassen utgjør en egen eiendom som sameiet eier. Plassen er tilrettelagt for allmennheten, og sameiet må besørge og bekoste drift og vedlikehold av plassen.

Naboeiendommen gnr. 215 bnr. 231 har tinglyst bruksrett til 350 kvm av Fonteneplassen. Arealet disponeres eksklusivt av barnehage beliggende på gnr. 215 bnr. 231 i barnehagens åpningstid. Utenom åpningstiden skal arealet være tilgjengelig for sameiets beboere. Kopi av den tinglyste erklæringen er inntatt vedtektene som vedlegg 3.

11-5 Nedkjøringsrampe i Essendropsgate 5

Sameiet Essendropsgate 5, sameiet Colosseum Park Syd 2, Colosseum Park Parkeringssameie og Middelthunet Sameie benytter i fellesskap nedkjøringsrampe fra og med Essendropsgate på deler av gnr. 515, bnr. 2.

Det er inngått en avtale med formål å sikre kostnadsdekning til drift, vedlikehold og oppgradering av nedkjøringsrampen samt fordele kostnadene mellom både eiere og rettighetshavere.

Avtalen er tinglyst og følger den til enhver tid tinglyste hjemmelshaver til eiendommene.

11-6 Adkomstrett for varelevering og personaladkomst

Eier av gnr. 515, bnr. 2, snr. 7 har adkomstrett for varelevering og personaladkomst gjennom underjordisk innkjørings- og parkeringsanlegg fra Essendropsgate gjennom gnr. 215, bnr. 395 (Fonteneplassen garasjesameie).

11-7 Kameraovervåkning av fellesareal

Sameiermøtet godkjente i sameiermøte 10.01.2022, installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

11-8 Plikt til medvirkning

Inntil prosjektet Middelthunet er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å la M17 Utvikling AS (org.nr. 988 736 228) eventuelt den dette selskapet utpeker, vederlagsfritt benytte deler av sameiets fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Bestemmelsen i dette punkt 11-7 bortfaller uten behandling i årsmøtet når prosjektet Middelthunet er ferdigstilt.

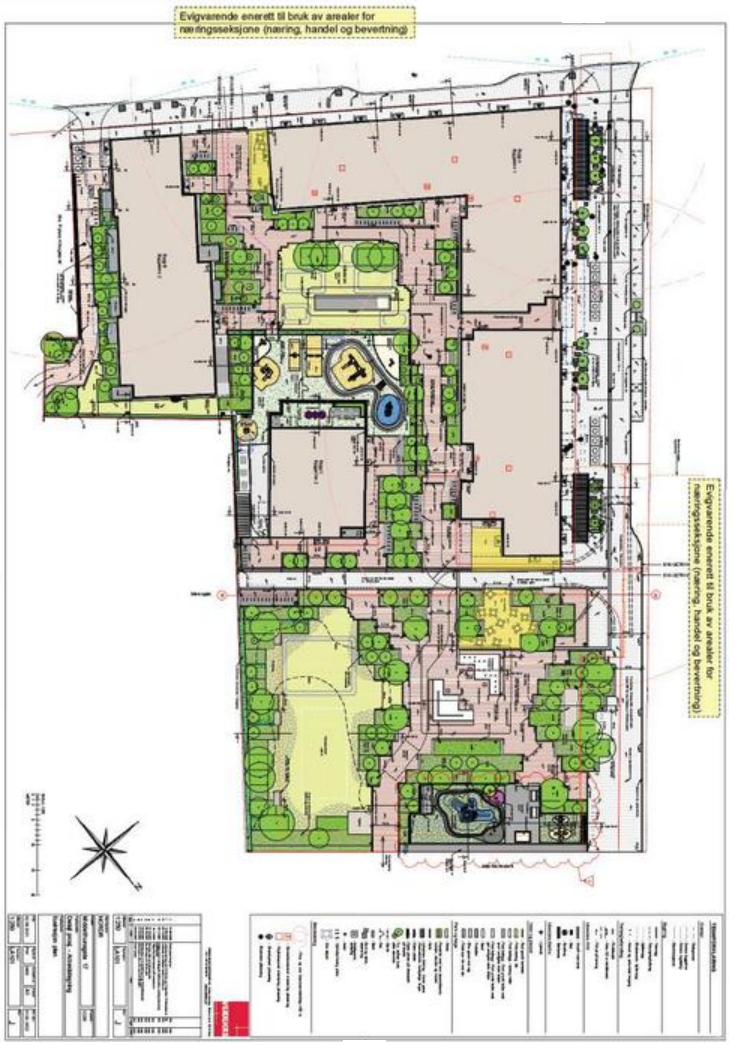
Vedlegg:

1. Fortrinnsrett til bruk av fellesareal for næringsseksjon 334 og 338

2. Vedtekter for garasjesameiene på Middelthunet

2.1 Bruksrettsplan for garasjesameiene på Middelthunet

3. Erklæring om bruksrett til 350 kvm av Fonteneplassen for gnr. 215 bnr. 231



V E D L E G G 2

til

Vedtekter for Middelthunet Sameie

Organisasjonsnr. 928853217

Vedtekter/ Sameieavtaler

for

«Garasjesameiene på Middelthunet»

Gnr. 215, bnr. 226, snr. 342, Oslo kommune
Gnr. 215, bnr. 226, snr. 343, Oslo kommune
Gnr. 215, bnr. 395, Oslo kommune

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet 27. januar 2022.
Vedtektene er endret på sameiermøte avholdt 13. november 2023.

1. Innledende bestemmelser

Sameienes navn er Middelthunet 1 garasjesameie, Middelthunet 2 garasjesameie og Fonteneplassen garasjesameie, heretter i fellesskap omtalt som «garasjesameiene på Middelthunet». Hvert sameie er en selvstendig juridisk enhet, men av praktiske årsaker er vedtektene for hvert sameie samlet i ett felles dokument.

Det er kun bestemmelser om praktisk administrasjon, organisering av drift og vedlikehold av sameiene, rett til bruk av felles areal og teknisk infrastruktur, og fordeling av felles kostnader og regnskap som er å anse som en felles avtale for sameiene.

Bestemmelser om rettslige disposisjoner over sameieandel herunder salg og utleie, bruksrett til parkeringsplasser, sameiermøte, sameiermøtets vedtak og ansvar utad er like, men skal anses å gjelde alene for sameierne i hvert av sameiene.

Middelthunet Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjesameiene på Middelthunet i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Middelthunet Sameie.

2. Hva sameiene omfatter

Eiendom	Sameie	Andeler/p-plasser
Gnr. 215, bnr. 226, snr. 342	Middelthunet 1 garasjesameie	119
Gnr. 215, bnr. 226, snr. 343	Middelthunet 2 garasjesameie	10
Gnr. 215, bnr. 395	Fonteneplassen garasjesameie	98

Gnr. 215, bnr. 226, snr 342 og 343 i Oslo kommune er næringsseksjoner med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i «Middelthunet Sameie».

Gnr. 215, bnr. 395, Oslo kommune er en egen fradelt anleggseiendom bestående av både ordinære biloppstillinger og biloppstillingsplasser i et flåtesystem.

Sameiene er tingsrettslige sameier hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameienes eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Hvert sameie består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser.

Hver sameier eier en ideell andel av sameienes eiendom. Usolgte garasjeplasser eies av utbygger.

3. Formål

Sameienes formål er å eie, drifte og forvalte eiendommene, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiene.

4. Fysisk bruk av sameienes eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i eiendommen sameieandelen tilhører slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer i Middelthunet Sameie og Fonteneplassen garasjesameie til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som vedlegg 2.1 følger bruksrettsplan med bruksrettsoversikt over parkeringseiendommene med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra årsmøtene. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere. Det kan ikke fattes vedtak i sameiene som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameienes eiendommer kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommene må ikke på en urimelig el- ler unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameienes eiendommer og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameienes eiendommer, unntatt utleie av p- plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameienes eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Sameiere som ikke er beboere (eller juridiske eiere) av en boligseksjon i Middelthunet Sameie kan kun benytte trappehus Fonteneplassen og garasjeport/innkjøringsvei for adgang til garasjen. Fasiliteter som sykkelparkeringsrom, sykkelverksted og øvrig innendørs fellesareal som ikke er en del av garasjen er forbeholdt boligsameiet (eventuelt næring).

Alle sameiere må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Middelthunet Sameie sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameienes eiendom.

5. Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Middelthunet Sameie eller til sameienes styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

6. Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i den eiendommen man eier en sameieandel i etter sameiebrøken. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Parkerings-plassene i sameienes garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlegg 2.1**.**

Garasjeanleggene har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC- plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Middelthunet Sameie pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet og gjelder ikke på tvers av sameiene. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 2.1.

Det er et begrenset antall HC-plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

7. Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7-1 Salg og annet eierskifte
Eierandelen i sameiene er personlig og kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med en bolig- eller næringsseksjon, kun selges eller overføres til andre eiere av bolig- eller næringssekseksjoner i Middelthunet Sameie.

7-2 Utleie av p-plass
Parkeringsplassene kan kun leies ut sammen med en bolig- eller næringsseksjonen, til andre eiere av en bolig- eller næringsseksjon eller til beboere eller leietakere av en bolig- eller næringsseksjon i Middelthunet Sameie.

7-3 Elbillader
Alle elbilladere er tilknyttet felles lastdelingsanlegg. Forbrukt ladestrøm og eventuelle gebyrer betales av bruker iht. bestemmelsene i den til enhver tids gjeldende avtale med tjenesteleverandør av ladeanlegget. Se informasjon om gjeldende vilkår og betingelser på sameiets kommunikasjonsplattform. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter retningslinjer fastsatt av styret i sameiene eller i Middelthunet Sameie.

Ettermontering av lader (på plasser som er forberedt for dette) skal bestilles gjennom sameiets etablerte avtale, for å sikre kompatibilitet og overordnet kontroll av lastdelingsanlegget. Alle installasjonskostnader tilfaller eier av parkeringsplassen. Mer informasjon om bestilling finnes på sameiets kommunikasjonsplattform.

7-4 Mislighold
Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (dvs. den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

8. Sameiermøtet

Sameienes øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

9. Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- **a)** endring av vedtektene,
- **b)** ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- **c)** andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- **d)** tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- **a)** at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- **b)** innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,

c) endring av § 5, § 6, 1. ledd, og § 7.1 og § 7.2 samt denne bestemmelse

Endring av § 7.1 og 7.2 krever også tilslutning fra Middelthunet Sameie.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Styret

Styret i Middelthunet Sameie utgjør styrene i garasjesameiene på Middelthunet, såfremt ikke sameiermøtet i ett av sameiene velger sitt eget styre.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

11. Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameienes styre beslutter noe annet, representerer 2 styremedlemmer i felleskap sameiet og forplikter det med sin underskrift. Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Middelthunet Sameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

12. Ordensregler

Sameienes styre eller styret i Middelthunet Sameie kan fastsette felles ordensregler for bruken av sameienes eiendom innenfor rammen av sameienes formål.

13. Vedlikehold

Sameienes eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

14. Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel og skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre noe annet følger av denne bestemmelsen.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring,
b) kostnader til drift og vedlikehold av sameienes eiendom,

c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget i sameiet og Middelthunet Sameie,
d) andel av strøm til lys/ oppvarming/ ventilasjon. Energi til gatevarme tilknyttet garasjeanlegg,
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
f) renhold av parkeringsplasser og fellesarealer,
g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar,

Kostnader forbundet med flåtesystemet skal dekkes av sameierne i Fonteneplassen garasjesameie.

Se også pkt. 4 i vedtektene til Middelthunet Sameie.

Middelthunet Sameie skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiene og fordele kostnadene på sameierne i disse. Kostnader for dette skal dekkes av sameiene.

Garasjesameiene på Middelthunet må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Middelthunet Sameie.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

15. Ansvar utad

Overfor sameienes kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameienes forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

16. Tilfluktsrom i Fonteneplassen garasjesameie

Eksisterende kjeller i Middelthunsgate 17 inneholder 3 tilfluktsrom. Tilfluktsrommene innehar en fredsinnredning med sykkelparkering mm. Iht. Sivilbeskyttelsesloven § 21, er eier og bruker av offentlig eller privat tilfluktsrom pliktig å holde tilfluktsrommet i forsvarlig stand. Tilfluktsrom kan i fredstid utnyttes til andre formål hvis rommets verneevne ikke reduseres og rommet raskt kan klar- gjøres som tilfluktsrom ved behov.

Bygningsmessige endringer som kan ha innvirkning på tilfluktsrommets verneevne skal forelegges Sivilforsvarets myndigheter for godkjenning før tiltaket iverksettes. DSB ved sivilforsvaret fører til- syn av tilfluktsrommene, og skal i så måte kunne ha fri tilkomst til rommene.

VEDLEGG IKKE KLART - PUBLISERES NÅR ALLE PLASSER ER OVERTATT

AKERSHUS EIENDOM AS
POSTBOKS 1739 VIKA
0121 OSLO

STATENS KARTVERK

102268025062

Saksbehandler: Vigdis / Rune H
Online: 12009EDR2M/AED002

Bestillingsnr.: 102268625062

Deres ref.:

Dato:
05.05.2011

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
82765	09.12.2003	Erklæring/avtale

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 Oslo	215	228	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dere kan bestille dokumentet hos Statsarkivet. Vis til pantebok .....

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet er dessverre ikke å finne i arkivet vårt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet kan være arkivert i et annet offentlig arkiv.

Hvis vi ikke kan levere dokumentet og dere allerede har betalt, vil vi tilbakebetale beløpet.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

STATENS KARTVERK TINGLYSING
Tinglysing – fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21, HØNEFOSS
Postadresse: 3507 HØNEFOSS
Telefon: 32 11 88 00 – Telefaks: 32 11 88 01 – E-postadresse: tinglysing@statkart.no
Organisasjonsnummer: 971 040 238
www.tinglysing.no

Dokn: 82765 Tinglyst: 09.12.2003 Embl: 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR: 82765
09 DES 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Avtale

mellom
Christiania Bank og Kreditkasse (CBK)
og
Selvaag Eiendom AS (SE)

vedrørende uteareal for barnehage.

Bakgrunn

Partene har i fellesskap utviklet og fått regulert eiendommene Essendropsgate 5 og Middelthunsgate 19-25. SE skal realisere boligdelen av prosjektet gnr. 215, bnr. 231 og CBK næringsdelen gnr. 215, bnr. 56. SE har etter oppfordring fra kommunen satt av plass for etablering av en barnehage i sin bebyggelse, kfr. vedlagte kartutsnitt.

I reguleringsbestemmelsene står det:
"For barnehage skal det avsettes ca 500 kvm. uteareal som skal være tilgjengelig for kvartalets beboere utenom åpningstiden. Alternativ lokalisering av uteareralet til Fonteneplassen er avhengig av tinglyst avtale som må foreligge ved søknad om byggetillatelse. Ved delt løsning kan minimum 350 kvm. lekeareal legges til Fonteneplassen, inkl. mindre leskur med toaletter osv. Maks 30 kvm. tillates oppført."

CBK og SE er enige om følgende:

1. 350 kvm av uterealet for barnehagen legges på et område av gnr. 215, bnr.228 benevnt Fonteneplassen, som angitt på vedlagte kartutsnitt. Resten opparbeides på SE's egen eiendom.

2. Området på Fonteneplassen opparbeides av SE for SE's regning, med nødvendig utrustning for barnehagebruk, når barnehagen skal etableres eller etter SE's valg tidligere. SE eller senere eiere gnr. 215, bnr. 231 har ansvaret for drift og vedlikehold av området.

3. SE eller senere eiere av gnr. 215, bnr. 231 erverver ved denne avtale en evigvarende vederlagsfri bruksrett til det definerte uteareal fra det tidspunkt fysisk arbeid med opparbeidelse som angitt, er igangsatt.

4. Området disponeres eksklusivt av barnehagen i barnehagens åpningstid. Utenom åpningstiden skal arealet være tilgjengelige for fellesarealets brukere.

RETT KOPI
MNA

5. Denne avtalen skal tinglyses på gnr. 215, bnr. 228 og gnr. 215, bnr. 231

Oslo, 23.10.1996

Christiania Bank og Kreditkasse

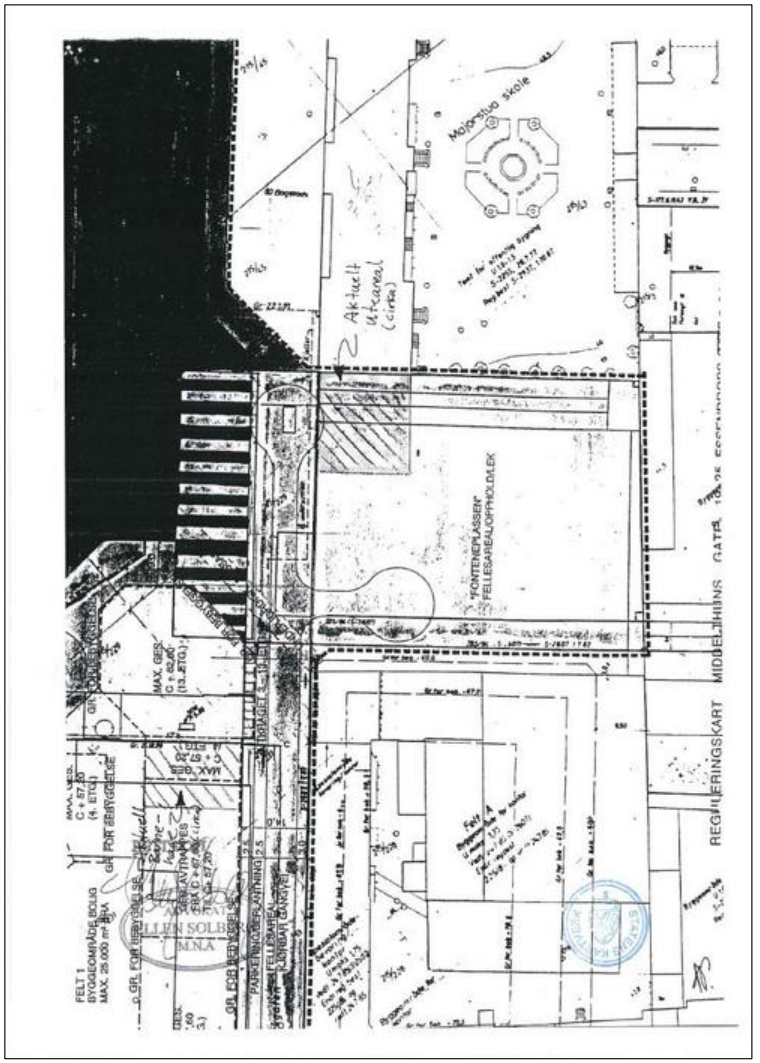
Selvaag Eiendom AS
Per Bonnan-Larsen
Selvaag Eiendom AS
PER BONANN-LARSEN

Nordea Bank Norge ABA

BJARD SYRRIST

Oslo, den 2. desember 2003

RETT KOPI
ELLEN SOLBERG
MNA


REGULERINGSKART MIDDELTHUNS GATE
"FONTENEPLASSEN"
FELLESAREAL/OPPHOLDSLEK
Aktuelt utkanal (cirka)
Mjøsvuo skole
FELT 1
BYGGEOMRÅDE BOLIG
MAX. 25.000 m² BRA
GR FOR BEBYGGELSE
MAX. GES
C = 67,20
(4. ETG.)
MAX. GES
C = 62,60
(13. ETG.)
GR FOR BEBYGGELSE
GR FOR BEBYGGELSE
PARKERINGSOMRÅDE P-5
GR FOR BEBYGGELSE
FELLESAREAL
GR FOR BEBYGGELSE
GR FOR BEBYGGELSE
GR FOR BEBYGGELSE

Husordensregler

for

Middelthunet Sameie

Organisasjonsnr. 928853217

Husordensreglene er fastsatt på ekstraordinært årsmøte avholdt 10. januar 2023.

Husordensreglene er endret på ordinært årsmøte avholdt digitalt 24. til 28. april 2024.

1. Innledning

I Middelthunet skal det være trygt og godt å bo. Vårt felles mål er å skape størst mulig trivsel for alle, og husordensreglene har til hensikt å være en rettledning som beboerne plikter å følge for å oppnå dette. Godt naboskap kjennetegnes ved at man tar hensyn til hverandre - og at hver enkelt bidrar til å skape et godt bomiljø.

I husordensreglene er det lagt stor vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er å skape trivsel, uten å pålegge beboerne unødige forpliktelser. Hver enkelt seksjonseier plikter å unngå ulempe, sjenanse eller ubehag for andre beboere.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker(e) kjent med innholdet i husordensreglene, og gripe inn dersom disse ikke etterfølges.

Meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til seksjonseierne gis som standard gjennom sameiets digitale plattform Vibbo, med tilhørende varsling på e-post eller SMS, avhengig av informasjonens viktighetsgrad. Styret kan kontaktes ved å sende en melding til styret på Vibbo. En finner meldingstjenesten til styret ved å navigere til kontaktsiden på Vibbo. Dersom en mot formodning ikke kommer seg inn på Vibbo, kan styret alternativt nås på e-post middelthunet@styrerommet.no.

2. Bruk av leilighet

2.1 Støy

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenerende støy eller annen ulempe for andre beboere. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager. I helgene og på helligdager skal det være ro mellom kl. 23:00 og kl. 09:00.

Oppussing (hamring, boring og liknende) skal etterstrebes utført innenfor vanlig arbeidstid (på hverdager mellom 08:00 og 17:00 og lørdag mellom 09:00 og 15:00). Dersom aktiviteten støver ned fellesarealer, plikter seksjonseier å rengjøre disse under og etter utført arbeid.

Sammenhengende oppussing utover en arbeidsdag, som skaper ekstra mye støy (f.eks. boring i betong) og lignende skal varsel publiseres som oppslag på Vibbo og melding sendes til styret på Vibbo (alternativt e-post) med informasjon om kontaktinformasjon, tidsrom for arbeidet og boenheten det gjelder. Det oppfordres til å utvise raushet naboer imellom ved tilfeller av støy med kortere varighet, som f.eks. ved oppheng og montering i leilighetene – og når dette skjer innenfor vanlig arbeidstid.

Andre støyende aktiviteter som for eksempel sang- og musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 07.00 og etter kl. 21:00 på hverdager. I helger og på helligdager oppfordres det til å unngå aktiviteter som kan påføre sjenerende støy eller annen ulempe for andre.

Ved støyende sammenkomster eller fest skal naboene varsles på forhånd ved å publisere et oppslag på Vibbo (gjerne begrenset til de adresser/oppganger som berøres). Vinduer og balkonger/terrasserer bør holdes lukket under støyende arrangementer.

2.2 Sikkerhet

Styret kan på vegne av sameiet inngå avtaler om sikkerhets- og vektertjenester. Detaljer om (eventuelt) gjeldende avtaler finner en på tema-siden «Vekter» på Vibbo. Graverende og gjentakende tilfeller av støy og andre brudd på husordensreglene vil kunne rettferdiggjøre tilkalling av vekter, og i enkelte tilfeller, politiet. Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene, og gjør oppmerksom på at husbråk i ytterste konsekvens vil kunne få følger for eierforholdet i sameiet for den det gjelder, ref. overordnede vedtekter.

Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra en leilighet, balkong, terrasse, eller andre deler av bygget. Vis spesielt hensyn til at det bor folk rett under takterrassene.

2.3 Utleie

Alle utleieforhold, uansett lengde, må innrapporteres til styret. Langtidsutleie til leietaker(e) med fast leiekontrakt for alminnelig boformål er tillatt. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende.

Leietakere (kort- og langtids) skal registreres av utleier (seksjonseier), før leieforholdet starter, ved å benytte digitalt skjema på tema-siden «Utleie» på Vibbo. Ved langtidsutleie (mer enn 30 dager sammenhengende) skal det betales et innflyttingsgebyr til sameiet for å dekke diverse kostnader knyttet til administrasjon av utleie og innflytting. Gebyret fastsettes av styret, og den til enhver tid gjeldende sats er oppført på tema-siden «Utleie» på Vibbo. Utleier må sørge for at leieforholdet ikke medfører mye støy, for eksempel gjennom gjentakende festing og bråk. Slike tilfeller vil bli rapportert som brudd på husordensreglene og tiltak iverksatt hvis nødvendig.

3. Bruk av private balkonger og terrasser

Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige, og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting, skrot eller rot som kan sjenere fasadens utseende.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger, men kan ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte, tøy utover balkongkanten. Klær og annet må ikke henges til tørk fra vindu eller på utsiden av balkonger og terrasser.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill fra balkong og terrasser, men all bruk av kullgrill/engangsgrill er forbudt. Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere. Sesongbelysning er unntaksvis tillatt i perioden første søndag i advent til trettende dag jul (6. januar). Sesongbelysning skal være fast (ikke blinkende) gult/hvit lys, og skal ikke gå utover den enkelte seksjons terrassekant (horisontalt eller vertikalt). Det er ikke anledning å feste sesongbelysning til fasaden (ref. vedtekter).

4. Fellesrom og oppganger (innendørs)

Trappeoppgangene er rømningsvei ved eventuell brann. Det er ikke tillatt å henstille personlige eierandeler, dekorasjoner eller effekter i fellesarealer. Dette inkluderer (men er ikke begrenset til):

- Dørmatte i felles korridor/oppgang utenfor leilighetens inngangsdør
- Vegghengte skilt/malerier i felles korridor/oppgang eller på egen inngangsdør
- Private sko/klær i felles korridor/oppgang
- Blomster, statuer eller andre dekorative gjenstander i felles korridor/oppgang
- Barnevogner, sykler eller lignende i felles korridor/oppgang

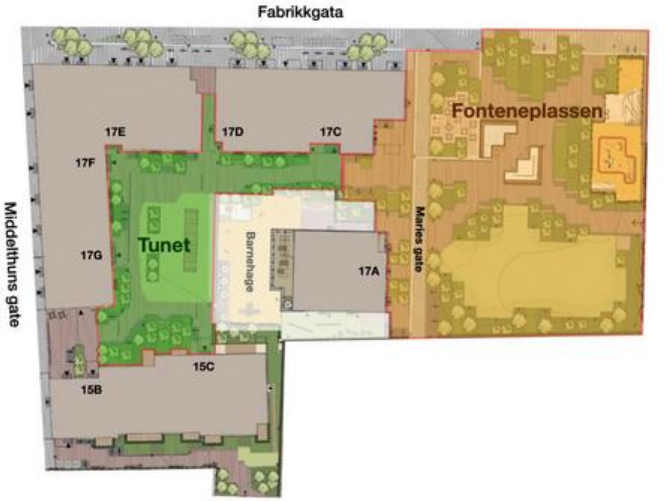
Det er ikke tillatt for barn å leke i trappeoppganger, parkeringskjeller eller bodområder, og mindreårige skal ikke gis adgang til disse områdene uten følge med voksne.

Dører til bodområder, sykkelparkering og garasjeanlegg skal i størst mulig grad være låst. Inngangsdørene skal holdes låst døgnet rundt. Oppbevaring av ildsfarlige væsker og gasser er ikke tillatt i garasje eller i bodområder. Røyking og bruk av ild er ikke tillatt i sameiets fellesarealer, dette gjelder også takterrassene.

Feil som oppstår, må omgående meldes til styret. Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene. For dette formål kan man publisere et digitalt oppslag på Vibbo.

5. Fellesområder (utendørs)

Sameiets fellesområder utendørs, bestående i all hovedsak av «Tunet» mellom bygningsmassen og parkområdet «Fonteneplassen», skal være til glede og trivsel for alle. Derfor skal det holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene. Se Figur 1 under for tegning over hele sameiets eiendom.



Figur 1: *Sameiets eiendom, med områdene «Tunet» og «Fonteneplassen» særskilt markert.*

Fellesområdet omfatter også lekeplassen på Fonteneplassen (ved Majorstuen skole), og sameiets ordensregler gjelder også for denne. Se eget oppslag ved inngangen til lekeplassen. Tilsvarende regler er slått opp på porten til Julius Barnehage, og er ment å ivareta et godt samarbeid mellom sameiet og barnehagen ved bruk utenom barnehagens ordinære åpningstider.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesområdene utendørs. Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, tyggegummi, snus o.l. på våre fellesarealer. Det henstilles til å unngå mating av fugler, andre ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus, samt at det kan medføre plager med avføring. Se kapittel 10 for øvrige bestemmelser rundt dyrehold.

Biler og andre kjøretøyer skal ikke kjøre eller parkere på sameiets område. All transport, også ved flytting og varelevering, skal skje gjennom innkjøring fra Essendropsgate til parkeringskjeller eller lovlig parkering i tilstøtende offentlig uteområde. Det er ikke tillatt å sykle eller kjøre gjennom/over plen eller bedd.

Sykkelparkering kan skje i sykkelparkeringsrom i garasjen, samt i tilgjengelige sykkelstativ utendørs. Det er etablert et sykkelverksted med vaskestasjon i garasjen, samt en smørebod i sykkelparkeringsrommet. Mer informasjon om disse fasilitetene finner en på tilhørende tema-sider på Vibbo. Det er vårt felles ansvar å holde disse fasilitetene i orden, slik at tjenesten kan opprettholdes. Alle brukere skal rydde og vaske etter seg, samt ta med seg søppel etter bruk.

Sedumtak utenfor leilighetene eller fellesområdene er å betrakte som utilgjengelige fellesarealer og skal ikke under noen omstendigheter benyttes verken til ferdsel eller oppbevaring.

6. Felles takterrasser

Med felles takterrasser menes alle fasiliteter som er tilgjengelig for fellesskapet på taket av samtlige bygg, herunder sittegrupper, utekjøkken med grill, tuftepark, dusj- og toalettfasiliteter, samt øvrig areal i forbindelse med disse.

Takterrassen er et felles gode som vil bidra til økt trivsel for alle beboere i sameiet. Felles bruk vil tidvis kreve samarbeid og velvilje – spesielt på godværsdager. Det oppfordres til raushet og gjensidig hensyn mellom naboer, slik at takterrassen forblir et hyggelig sted å tilbringe tid for beboere og gjester.

Det er ikke mulig å privatisere (reservere) hele eller deler av takterrassene, med unntak av enkelte bord som kan bookes. Disse bordene er godt merket. For mer informasjon om booking av bord, se sameiets kommunikasjonsplattform, Vibbo, temaside «Takterrasser».

For å sikre at takterrassene skal være tilgjengelige for flest mulig beboere til enhver tid, settes en maksgrense per selskap på 12 personer.

Det er ikke tillatt å spille forstyrrende musikk eller å være overstadig beruset med de konsekvenser det kan ha for sikkerhet, lydnivå og forsøpling på fellesarealer.

Den til enhver tid fungerende vakttjeneste for sameiet har fullmakt til å bortvise personer fra takterrassen ved brudd på reglene. Brudd på reglene gjentatte ganger kan få konsekvenser for seksjonseier, ref. §7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse) i vedtektene. Vis hensyn til at det bor folk rett under felles takterrasse med egne terrasser.

Alle skal alltid rydde opp etter seg og fjerne private eiendeler fra takterrassene. Hensatte eiendeler kan bli kastet. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring kan den ansvarlige beboeren bli belastet med rengjøringskostnaden. Røyking er ikke tillatt. Forlat stedet slik du selv ønsker å finne det. Ved større anledninger/ grupper/ fester må deltakerne være spesielt oppmerksomme på å holde støynivå på et akseptabelt nivå. Sameiet er også ansvarlig for støy til nabobygg. Vi henstiller beboere til å opptre ansvarlig i disse sammenhenger.

7. Søppel

Alt avfall skal kastes i avfallsnedkast i Fabrikkgata. Det finnes to ulike typer nedkast - en for papp og en for annet husholdningsavfall (mat-, plast- og restavfall). Det skal ikke kastes store biter papp i nedkastene, da de setter seg fast (eks. pizzaesker eller større må ikke brettes og stappes inn, men skjæres opp/rives i biter). Beboere oppfordres til å benytte returpunkt for glass- og metall på andre siden av Middelthuns gate ved Frogner stadion. Husk å kildesortere. Det er viktig å holde området rundt alle avfallsbeholdere ryddig og sørge for at alt avfall havner i beholdere. Det må ikke hensettes søppel utenfor beholderne.

8. Gjesteleiligheter

Sameiet disponerer to gjesteleiligheter i oppgang 17C, første etasje. Disse gjesteleilighetene kan reserveres ved å følge instrukser på tema-siden «Gjesteleiligheter» på Vibbo. Gjesteleilighetene er å anse som fellesareal. I tillegg er det etablert egne retningslinjer og betingelser som seksjonseier/leietaker aksepterer ved reservasjon av disse. Det understrekes at beboer som er utleier er ansvarlig for sine gjester gjennom hele leieforholdet, og at disse etterlever husordensreglene under leieforholdet. Brudd på leievilkår vil kunne føre til karantene eller utestengelse fra ordningen.

9. Endringer av fasaden

Plan, bygg og eiendom (PBE) i Oslo kommune har strenge retningslinjer for endringer som påvirker fasaden og dermed byggets arkitektoniske uttrykk. Det er dermed ikke opp til beboere å montere elementer på byggets fasader (samtlige sider), som for eksempel solavskjermings-produkter, belysning, foliering og lignende. Utvendig solavskjerming etterstrebes å følge samme utforming, material- og fargevalg som allerede montert i mange enheter ved overtakelse. For mer detaljer, se tema-side «Solskjerming» på Vibbo.

Fastmontert utebelysning utover det som allerede er montert av utbygger er ikke tillatt. Viser til vedtektene «3-1 Rett til bruk» for mer informasjon.

10. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Alle dyr skal holdes i bånd på sameiets eiendom (innendørs og utendørs fellesareal). Dyr er ikke tillatt på sameiets felles takterrasser, gressplen eller i beplantede bedd. I fellesområder på gateplan skal husdyr som hovedregel kun føres i bånd inn og ut av området. Husdyr er ikke tillatt på lekeplassen på Fonteneplassen (ved Majorstuen skole) eller på barnehagens område.

11. Vasker, sluk og toalett

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må det bare brukes toalettpapir for å unngå tette rør og lekkasjer. Andre ting må ikke kastes i toalettet.

Seksjonseier er i denne sammenheng ansvarlig for gjester, leietakere, vaskebyrå, og andre som gis adgang til boligen. Om det kastes gjenstander som kan blokkere sameiets avløp, kan dette medføre lekkasje av kloakkvann inn i kjellerbodene. Seksjonseier kan i slike tilfeller bli holdt økonomisk ansvarlig for følgene.

12. Postkasseskilt

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e). For å skape et rent og tydelig helhetsinntrykk i inngangspartiet, for både beboere og besøkende, så er det bestemt at alle postkasser skal merkes i samme stil. Beboere kan bestille et gratis standard postkasseskilt via tema-siden «Postkasser og postkasseskilt» på Vibbo.

13. Brannforebyggende sikkerhet

Hver beboer er forpliktet til å gjøre seg kjent med branninstruksen. På fellesarealer skal det ikke plasseres brennbart materiale eller objekter som kan hindre rømming.

Det er påbudt å ha minst ett brannslukningsapparat. Seksjonseier plikter på regelmessig basis å sjekke at utstyret fungerer.

Gang- og trappearealer som fører til leilighetene i hver etasje, er en del av fellesarealet. Alle sikringsskap i oppgangene skal holdes låst. Noen dører i Middelthunet er branndører og har en bestemt funksjon ved brann/brannalarm. Disse er skiltet og skal ikke tildekkes.

Det er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill på terrasse/balkong.

14. Dører og garasjeport

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal som hovedregel alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Dørene inn til bodene skal alltid holdes låst. Hensikten med porttelefonen er å hindre uvedkommende adgang inn i bygget. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene.

Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

15. Garasje og bodområde

Garasjen skal ikke brukes til oppbevaring av annet enn biler, motorsykler, scootere og mopeder basert på eierskap eller leieavtale for nevnte eiendeler. Parkering skal skje innenfor oppmerkede linjer. Sykler skal låses inn i sykkelbod, alternativt i egen bod. Det er ikke tillatt å koble seg på elektrisk anlegg for annet enn bil, der rettighetshaver har tilgang til el-lader på egen plass.

Samtlige bodeiere er pliktig å låse bodene sine. Dette av hensyn til sikkerhet for egen og omkringliggende boder. Det er ikke tillatt å oppbevare mat og annet som kan tiltrekke skadedyr i bodene.

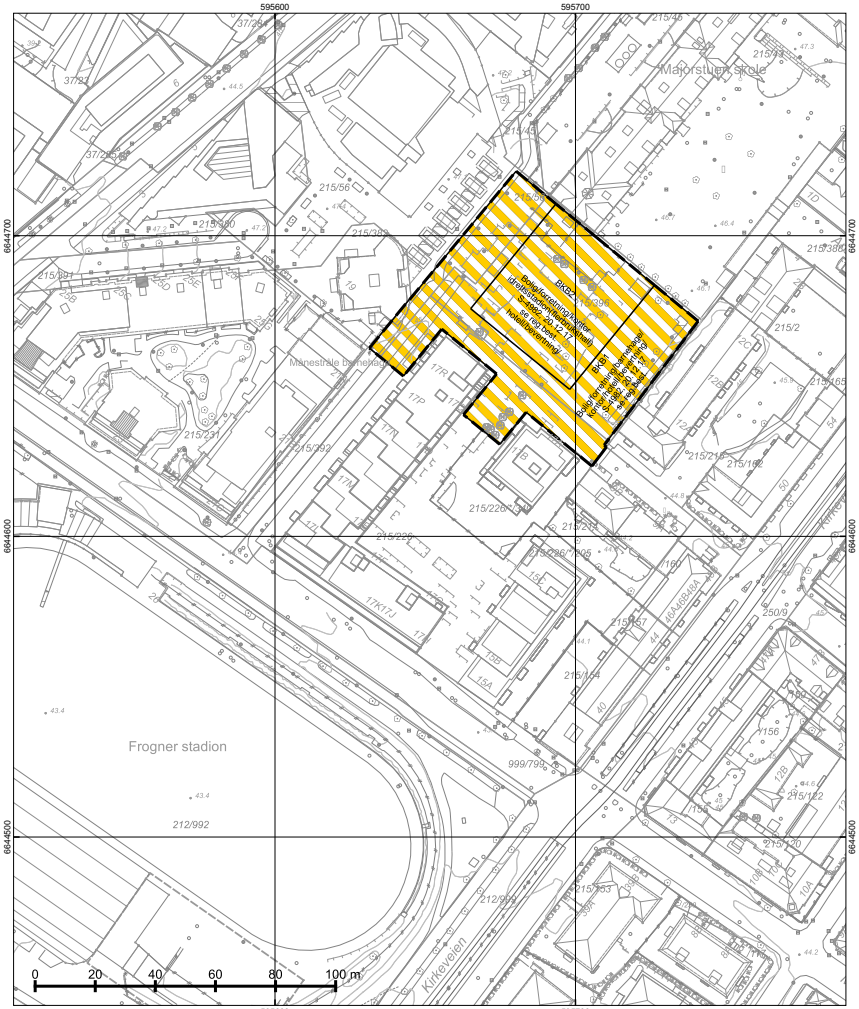
16. Ansvarsforhold og henvendelser

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt seksjonseier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, leietakere og andre som gis adgang til boligen. Seksjonseier har ansvaret for å levere nødvendig skriftlig informasjon til sine leietakere hva angår både bruk av boligen og våre husordensregler.

Det oppfordres til å ta opp eventuelle problemer eller utfordringer med en nabo direkte, og på den måten søke å løse problemet på lavest mulig nivå. Det meste kan vanligvis enkelt løses på denne måten. Hvis det ikke fører frem kan henvendelser, klager, osv. vedrørende leieforhold, husordensregler og andre forhold rettes til styret via Vibbo. Alle henvendelser til styret behandles konfidensielt. Naboklager leveres skriftlig til styret via Vibbo. Klager skal behandles og som hovedregel besvares skriftlig av styret innen 30 dager.

17. Endring av husordensregler

Endring av Husordensregler kan skje på årsmøtet med simpelt flertall av de fremmøte. Som fremmøtt regnes også den som møter med fullmakt. Forslag til slike endringer må være styret i hende mer enn 60 dager før årsmøtet finner sted. Se ellers de overordnede vedtektene for Middelthunet Sameie.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

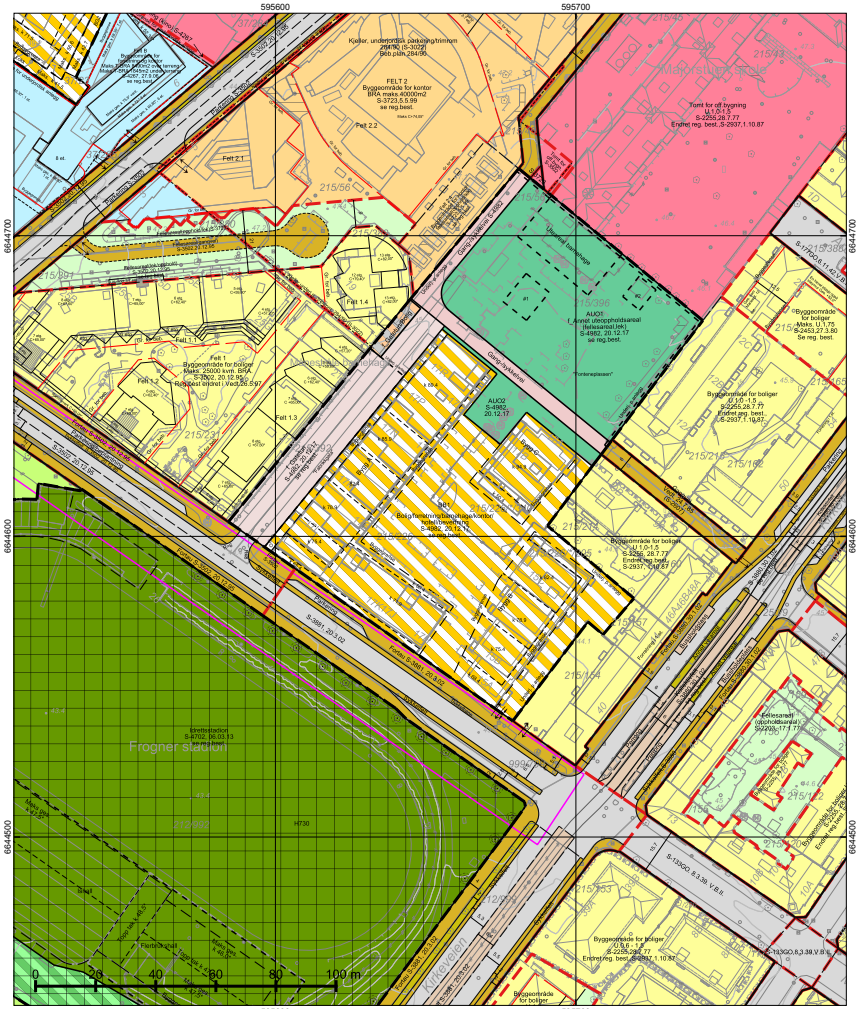
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 328103/ 86508198
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP
Adresse: MIDDELTHUNS GATE 17C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/226

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


595600
595700
6844700
6844600
6844500
Mårstuen skole
Frogner stadion
Kirkeveien
FELT 1
Bygg.område for Bolig
Maks. 25000 kvm. BRA
S-3921, 20.12.16
Rekkefølgekrav i Vedt.28.5.97
FELT 2
Byggeområde for kontor
BRA maks.40000m2
S-3723,5.5.99
se reg.best.
Felt 2.1
Felt 2.2
Felt 1.1
Felt 1.2
Felt 1.3
Felt 1.4
Felt 1.5
Felt 1.6
Felt 1.7
AUG1
Annet utendørs opphold/areal
(felles/areal/lek)
S-4982, 20.12.17
se reg.best.
AUG2
S-4982
20.12.17
Byggeområde for boliger
Maks. U1,75
S-2453,27.3.90
Se reg. best.
Byggeområde for boliger
U1,0 U1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.
S-2937, 1.10.87
Tomt for off bygning
U1,0 U1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Kjeller, undergrunns parkering/rom/rom
Z6470, (S-3072)
Bkb.pkln.29439b
Kjeller
Kjeller
Kjeller

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1430 - Idrettsstadion
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

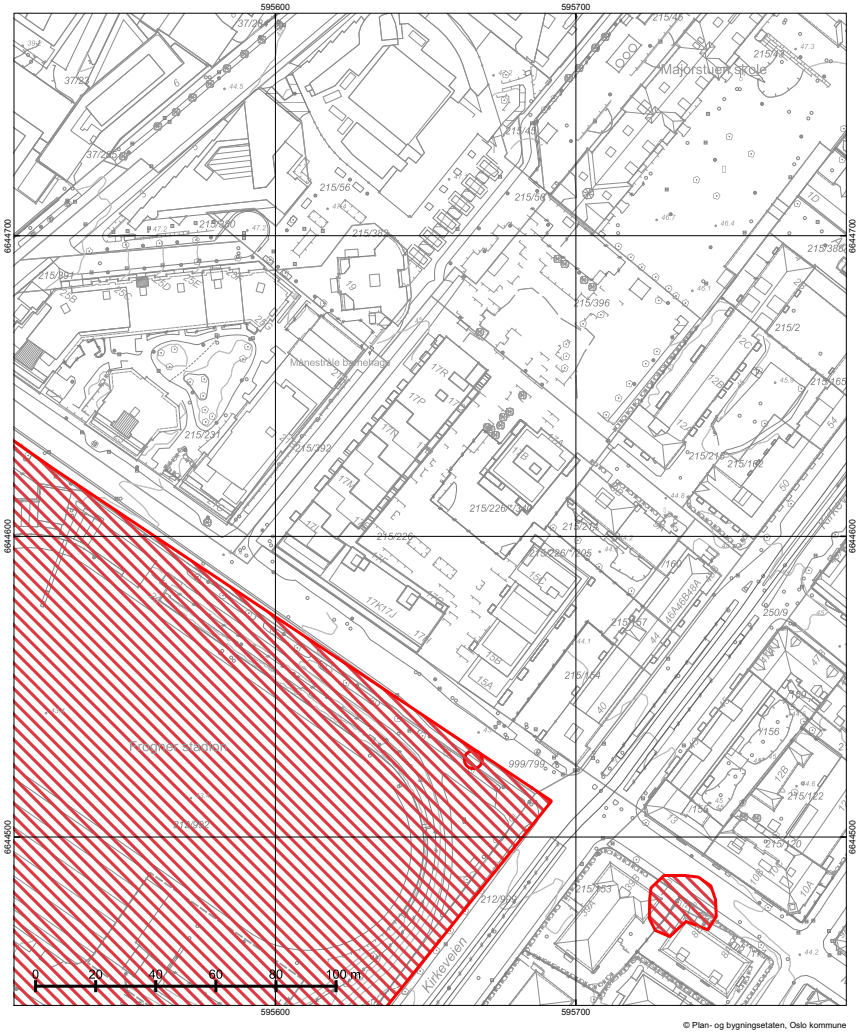
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Byggelinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

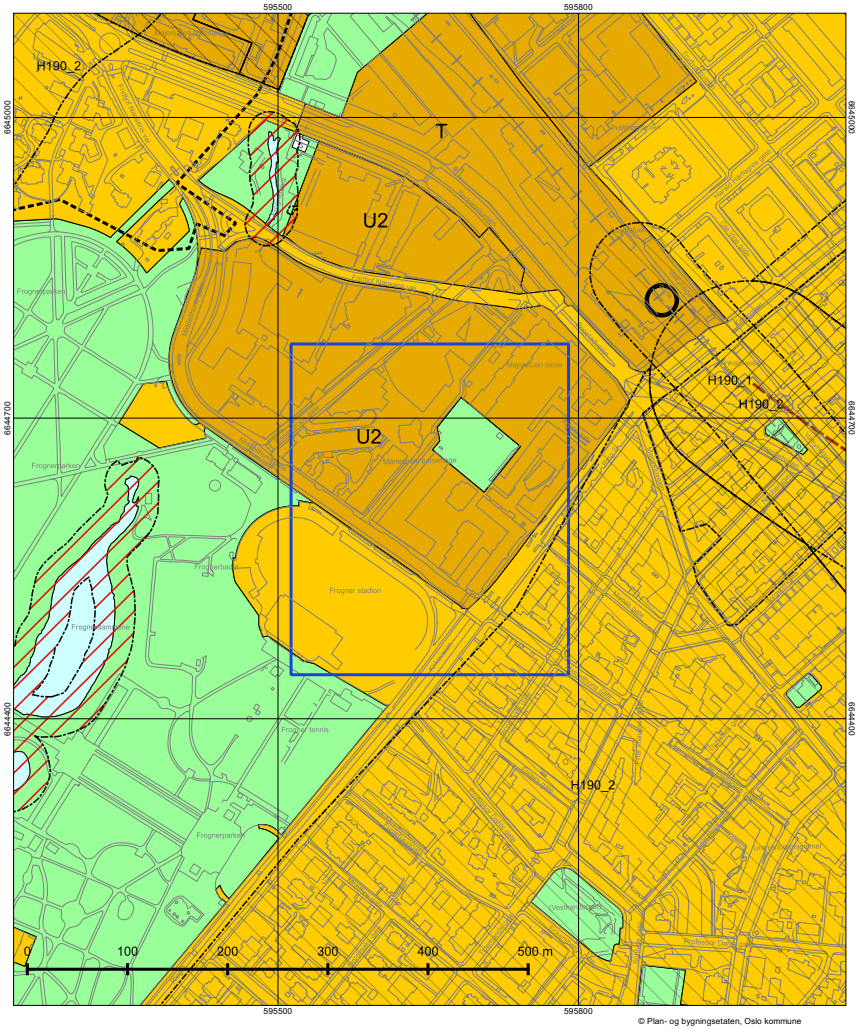
Dato: 24.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 328103/ 86508198
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP
Adresse: MIDDELTHUNS GATE 17C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/226

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 328103/86508198
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LOF ARKITEKTER AS
Postboks 5273 Majorstua
0303 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.04.2022
Kyrre Pedersen	201806685 - 92 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jørgen Ekseth Lundsaunet	

Adresse:	MIDDELTHUNS GATE 17	Eiendom:	215/226/0/0
Tiltakshaver:	M17 UTVIKLING AS	Søker:	LOF ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse nr. 2 - Middelthuns gate 17

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som vi mottok 08.04.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for:

- Deler av bygg A:
  - Kjeller
    - Parkeringskjeller og boder som avgrenset på tegning mottatt 08.04.2022
  - 1. etasje
    - Trapp, heis og inngangsparti for oppgang C og D
    - Vaktmesterkontor
    - Tekniske rom mellom akser 7 og 8 og mellom akser 11 og 12
    - Rømningstrapp i nord
  - 2. – 8. etasje
    - Trapp, heis og gangareal for oppgang C og D
    - Rømningstrapp i nord
    - Alle leiligheter nord for akse 9
  - 9. etasje
    - Trapp, heis og gangareal for oppgang C og D
    - Rømningstrapp i nord
    - Alle leiligheter i fløy mot Fabrikkgata
  - 10. etasje
    - Trapp, heis og gangareal for oppgang C og D
    - Rømningstrapp i nord
    - Alle leiligheter i fløy mot Fabrikkgata
  - 11. etasje
    - Trapp, heis og gangareal for oppgang C
    - Rømningstrapp i nord
    - Alle leiligheter i fløy mot Fabrikkgata
  - 12. etasje
    - Trapp, heis og gangareal for oppgang C
    - Rømningstrapp i nord
    - Alle leiligheter i fløy mot Fabrikkgata
- Utearealer:
  - Utearealer på sørøstside av bygg A, som avgrenset på tegning mottatt 08.04.2022

Gjenstående arbeider innenfor den delen det søkes om brukstillatelse for

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Utomhus: Noe utvendig beplantning. Planlagt ferdigstillelse 06.05.2022.
- Rør: Mindre rørarbeider i forbindelse med komplettering av leiligheter.
- Utskifting av glassrekkverk på to franske balkonger. Skal være ferdigstilt innen 06.05.2022. Sikkerheten opplyses å være ivaretatt.
- Listverk og foringer i utleiehybler. Skal være ferdigstilt innen 28.04.2022.

Det bekreftes tiltaket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 06.05.2022

Gjenstående arbeider som det ikke søkes om brukstillatelse for

- Øvrige bygg og utearealer

Planlagt søknad om ferdigattest: **01.10.2022.**

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- dokumentasjon som viser at rekkefølgekravene i reguleringsplanen er oppfylt
- driftstillatelse for heis
  - Det er fremlagt driftstillatelse for heiser i Middelthuns gate 17 (bygg A) - oppgang C, D, E, F og G
  - Det må foreligge driftstillatelse før øvrige heiser før det kan søkes om brukstillatelse for andre deler av prosjektet

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten
- dokumentasjon på at registrerte avvik etter tilsyn er lukket

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201806685

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

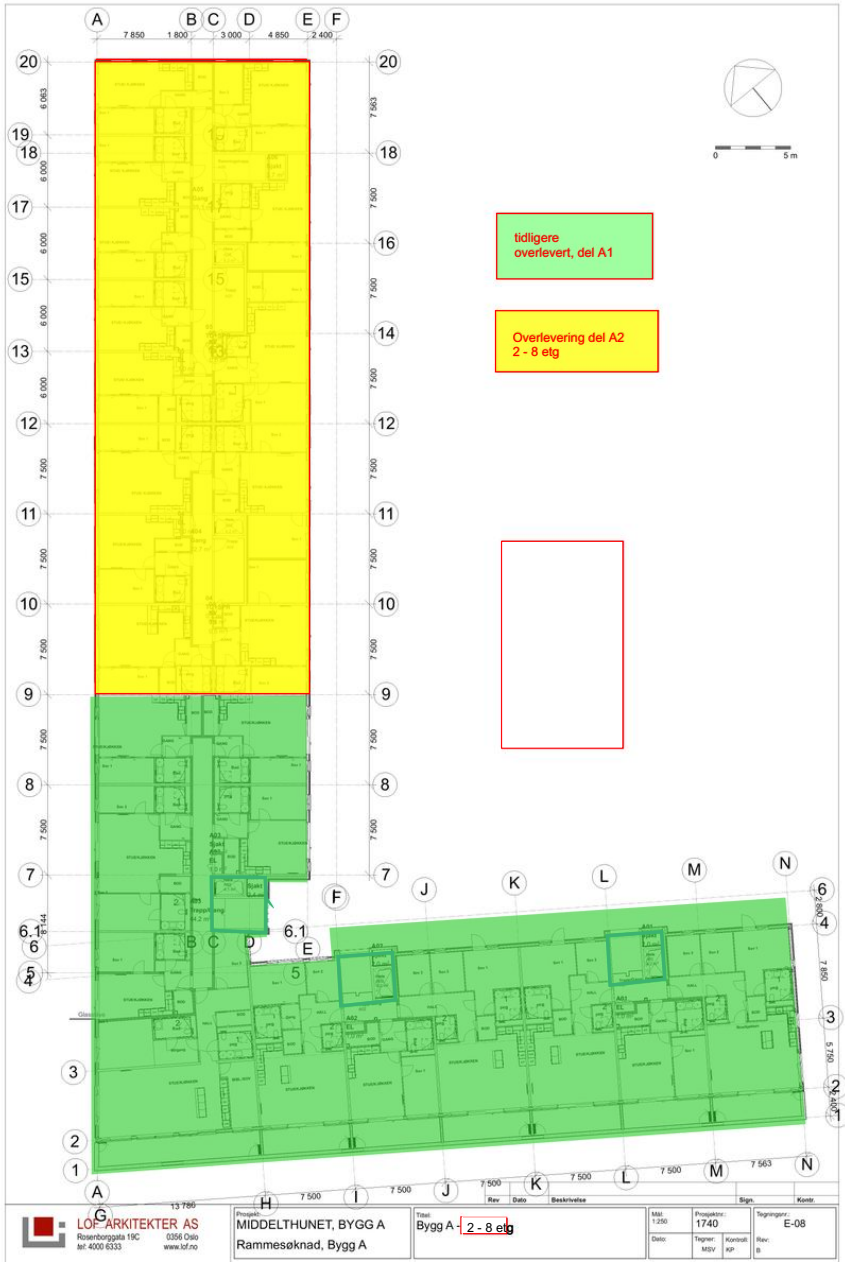
Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Jørgen Ekseth Lundsaunet - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
M17 UTVIKLING AS, c/o Veidekke Eiendom AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO


tidligere
overlevert, del A1
Overlevering del A2
2 - 8 etg
LOF ARKITEKTER AS
Rosenborggata 19C 0356 Oslo
tel: 4000 6333 www.lof.no
MIDDELTHUNET, BYGG A
Rammesøknad, Bygg A
Bygg A - 2 - 8 etg
1:250
1740
E-08

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 5-0148/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Middelthuns gate 17C 0368 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 226, snr 155 (ideell andel 1/1) / Gnr 215, bnr 396 (ideell andel 1/341) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no