MIDDELTHUNS GATE 17A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Meglers verdivurdering 26.05.2025 14:18:28
Ekstraordinært årsmøte 2023
Husordensregler
Meglerbrev
Middelthuns gate 17 A-B - Boligblokk - Ferdigattest - 2024.pdf
Middelthuns gate 17 A-B - Boligblokk - Plan 4 etg - 2018.pdf
Protokoll fra sameiermøte - garasjesameie
Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023
Protokollutskrift årsmøte-gf.pdf
Reguleringskart_A3.pdf
Sameiermøte 2023
Vedtekter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Middelthuns gate 17A
0368 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 20/05/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:215, Bnr: 226
Hjemmelshaver:	Joachim Scheele Rådstoga
Seksjonsnummer:	286
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2022
Tomt:	8526 m²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Joachim Scheele Rådstoga
Befaringsdato:	20.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:

Tomten er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. En barnehage er etablert i bakgården mellom blokkene og øvrig fellesareal er beplantet med gress og stedlige vekster.
Kort gangavstand til Frognerparken, Bogstadveien og Majorstua med tilhørende kollektivtransport.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 14 + kjeller/garasje. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og stål. Etasjeskillere av betong. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er pusset utførelse og stedvis kledd med panel. Vinduer med 3-lags glass. Taket er tilærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen. Overflatene har blitt malt opp i etterkant av ferdigstillelsen og fremstår uten særlige sprekkdannelser eller unormal slitasje.
Parketten har stedvise hakk/bruksmerker, men fremstår forøvrig med normal slitasje.

Badet er en prefabrikkert baderomsmodul fra 2022. Det gis en bemerkning vedrørende utilstrekkelig luftespalte for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren. Øvrige flater fremstår med normal slitasje.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,54 m.
Port-telefon med kamera.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av vannbåren gulvvarme.
Vannbåren gulvvarme på badet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Sprinkleranlegg er montert.
Balansert ventilasjon.
Felles varmtvann.
Stoppekraner er montert på badet.
Automatiske sikringer.
Heis.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og fremviste dokumenter.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater. Systemhimling i boden.
Gulv: 1-stavs parkett. Flislagt gulv på badet og i gangen.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det ble ikke opplyst at det har blitt utført noen vesentlige endringer etter byggeåret, men unntak av at veggene i leiligheten og skapfrontene på kjøkkenet har blitt malt opp.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	6	0	0	0	0
4. Etasje	55	0	0	16	53	2
SUM BYGNING	55	6	0	16	53	2
SUM BRA	61					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, bad, bod, gang og soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med 274: 5,5 kvm.
Balkong: 15,5 kvm.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:

Etasjeskilleren har et avvik i planheten på følgende:
- Stue/kjøkken: Mindre enn 5mm.
- Soverom: Mindre enn 5 mm.
- Gang: Mindre enn 5 mm.

TG 1 settes da etasjeskilleren har avvik som er innenfor toleransekravene som er satt i NS3600.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Håvard Rådstoga.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

20/05/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Prefabrikkert baderomsmodul fra 2022 med flislagte vegger og slett himling.
Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.

Mekanisk avtrekk. Luftespalten i underkant av dørbladet er for trang og må økes i størrelse slik at tilluften er tilstrekkelig. Lite tilluft vil medføre at avtrekket er mindre effektivt enn tiltenkt.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det ble ikke påvist sprekker eller tegn til bom i flis på befaringsdatoen.

Fallforholdet i dusjen ble målt til 1:50 + oppkant. Øvrig gulv ble målt til ca 1:100 i retning av dusjen.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Hjørnesluk fra Blücher, montert i 2022 med tilhørende vannlås.
Membranen er ikke synlig da den er tildekket av slukets konstruksjon.
Dokumentasjon på utførelse foreligger.

Hulltagning ble ikke utført da badet er prefabrikkert og er unntatt denne bestemmelsen i forskrift.
Fuktsøk ble utført og det ble ikke påvist unormale fuktverdier på tilgjengelige flater.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med benkeplater av kompositt, flislagt backsplash og slette skapfronter.
Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør(PEX).
Ventilator med utkast til friluft/egnet anlegg.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.
Waterguard og komfyrvakt er montert.

Merknader: Normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med normal slitasje på overflatene. Mindre hakk forekommer i parketten i stuen. Det ble ikke registrert bom i flisene i gangen ved sporadisk sjekk.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags glass fra 2021.
Skyvedør med 3-lags glass fra 2021. Inngangsdør med EI30/40db brann-og lydklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Balkongen består av en utkragende betongkonstruksjon og har adkomst fra stuen. Rekkverket ble målt til 128 cm høyt og er iht krav.
Balkongen er kledd med impregnerte terrassebord som er montert på tilfarere. Evt underliggende tekking og avrenning for vann er ikke synlig.
Normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør(PEX) og et fordelerskap med tilhørende stoppekraner, vannmålere og fordelerstammer er montert på badet.
Overløp er etablert i underkant av fordelerskapet og lekkasjevann ledes ut på baderomsgulvet.
Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Stengeventilen til waterguarden er montert i fordelerskapet.

Avløpene er skjult i rørgater og ble dermed ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Sisternen er synlig via fordelerskapet og lekkasjevann ledes ut på baderomsgulvet.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvann.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2022

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på en balansert ventilasjon via et felles luftbehandlingsaggregat.
Mekanisk avtrekk på badet, i boden og kjøkkenet.
Mekanisk tilluft i øvrige rom.
Luftespalter er etablert i underkant av dørbladene i boligen slik at luften kan sirkulere mellom rommene.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2022

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det foreligger en samsvarserklæring på det elektriske anlegget fra 2022 i sikringsskapet.
Automatiske sikringer med 63 amp lastbryter og jordfeilbrytere. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Merknader: På generelt grunnlag så anbefales det at en el-kontroll utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten og dagens bruk av arealet. En lettvegg mellom soverommet og stuen har blitt endret slik at soverommet har fått plass til et større garderobeskap.

Samsvarserklæring for el-anlegget fra 2022 foreligger i sikringsskapet. Øvrig dokumentasjon på boligen foreligger digitalt.
Egenerklæringsskjemaet var ikke utfylt i forkant av befaringen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er for trang og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250397

Selger 1 navn
Joachim Scheele Rådstoga

Gateadresse
Middelthuns gate 17A

Poststed	Postnr
Oslo	0368

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250397

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse | Ny sykkelsti i Middelthuns Gate

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250397

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Sameiet håndterer mangler ved fellesarealene, samt enkelte mangler som ennå ikke er utbedret og som blir håndtert av styret.

Document reference: 159250397

Tilleggskommentar

Etter overtakelsen er det gjort endringer, inkludert flytting av vegg mellom soverom og stue med garderobeskap. Hele leiligheten er malt på nytt, inkludert kjøkken og bad. Det er lagt fliser i gangen og over kjøkkenbenken, og det er bygget en bokhylle.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250397

E-Signing validated

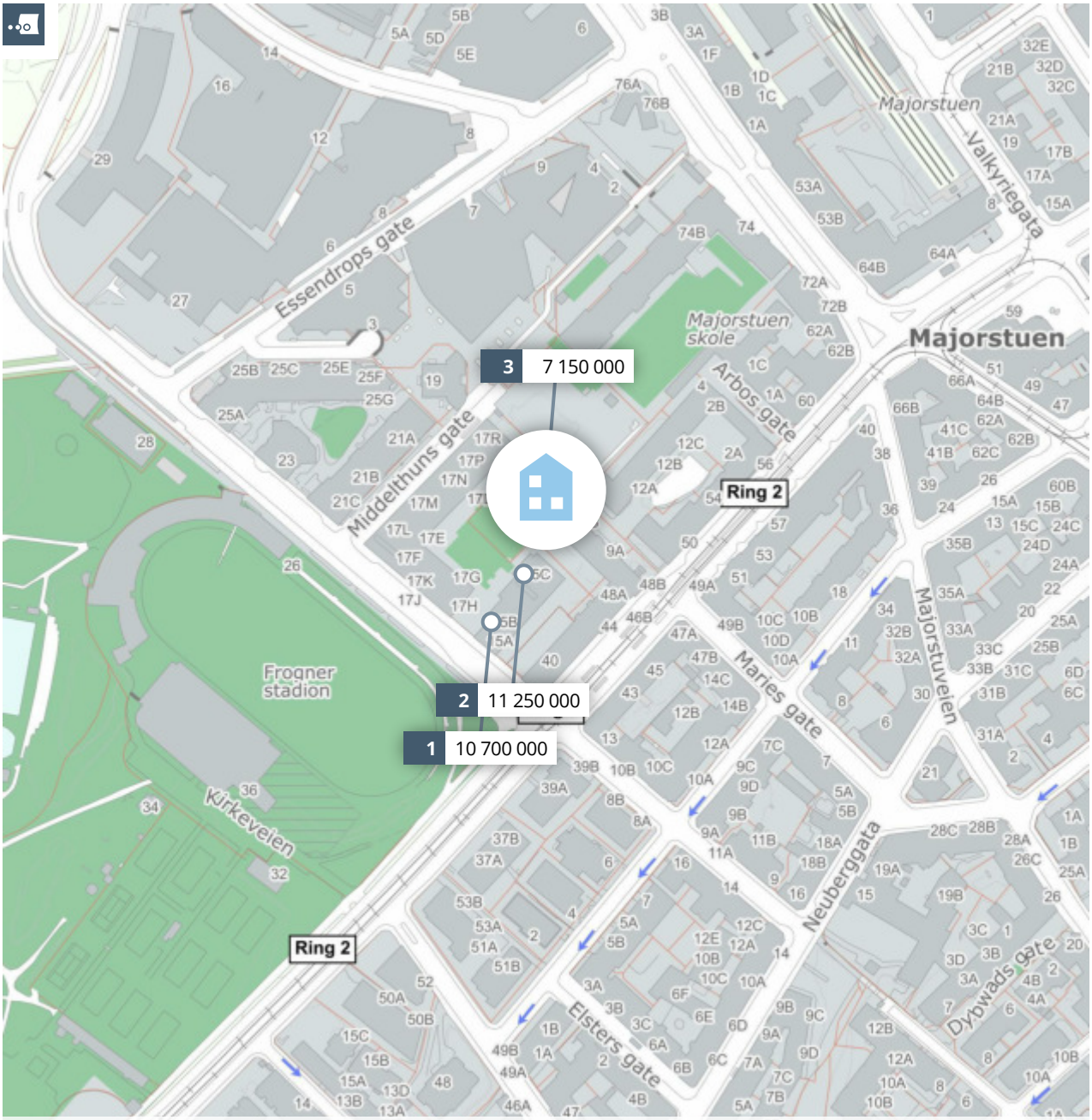
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joachim Scheele Rådstoga	e747baed65ab4fc41557e0ec37d3a9bb3bd382c7	16.05.2025 11:32:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159250397

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLERS VERDIVURDERING 26.05.2025 14:18:28



Meglers verdivurdering

MIDDELTHUNS GATE 17 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 26.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ulrik Tandberg Bøe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Middelthuns gate 17 A, 0368 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2022

GNR 215 BNR 226 FNR 0 SNR 286 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 8

Verdivurdert til

7 990 000

-	7 990 000	145 273
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Middelthuns gate 15 B 63 m² 2022 4. etg 2 sov	02.11.2024	10 500 000	**10 700 000**	0	10 700 000	**169 841**
2 Middelthuns gate 15 C 66 m² 2022 6. etg 2 sov	01.02.2025	11 250 000	**11 250 000**	0	11 250 000	**170 455**
3 Middelthuns gate 17 A 54 m² 2022 7. etg 1 sov	29.04.2025	7 500 000	**7 150 000**	0	7 150 000	**132 407**

Velkommen til Middelthuns gate 17A. En lys og moderne hjørneleilighet med høy standard i et bygg fra 2022. Leiligheten ligger i attraktive Middelthunet, rett ved Frognerparken, med kort vei til kaféer, restauranter og enkel tilgang til t-bane, buss og trikk. Beboerne har tilgang til fasiliteter som tre felles takterrasser, to gjesteleiligheter m.m., og fra leiligheten kan man gå tørrskodd til både SATS og Jacobs via garasjekjelleren.

Høydepunkter:

- Alt nytt fra 2022

- Høy standard og nymalte overflater

- Balansert ventilasjon og vannbåren varme

- Rikelig lysinnslipp

- Sigdal kjøkken av topp kvalitet

- Balkong på 15 kvm

- Lave felleskostnader

- Oppvarming/VV inkl.

- Felles takterrasser og gjesteleiligheter

- Utbyggergaranti

- Rolig beliggenhet vendt mot stille gate

- Mulighet for kjøp av systemparkering

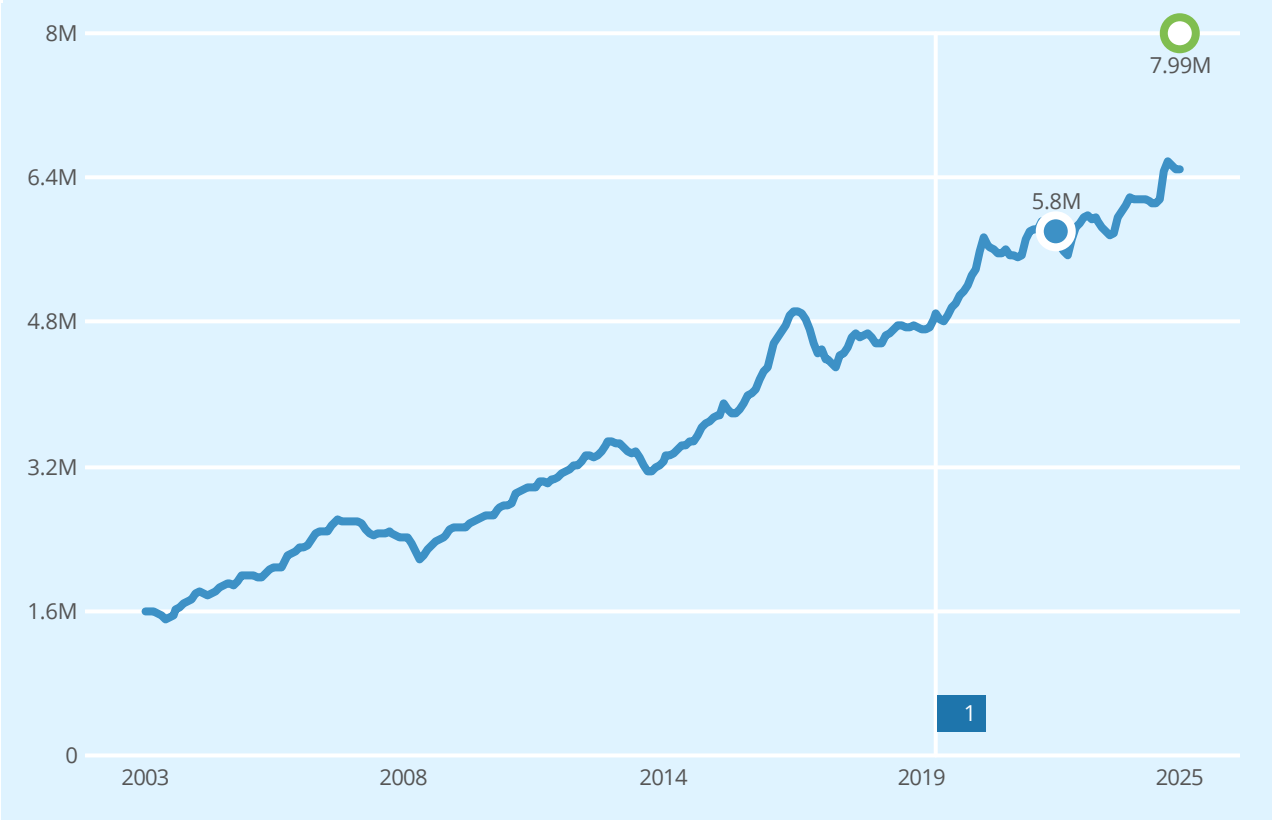
Dyve og Partnere AS 26.05.2025

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.09.2022		08.09.2022	-	5 800 000	-	5 800 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Andre objekters omsetningshistorikk tilsier at dette er riktig pris.

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 8 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

12.6M
12.3M
12.0M
11 761 000 Prisantydning i snitt
11.4M
11.1M
10.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
46
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 8 grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

9.4M
9.1M
9 001 000 Salgspris i snitt
8 799 000 Prisantydning i snitt
8.5M
8.2M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 2.1% over prisantydning

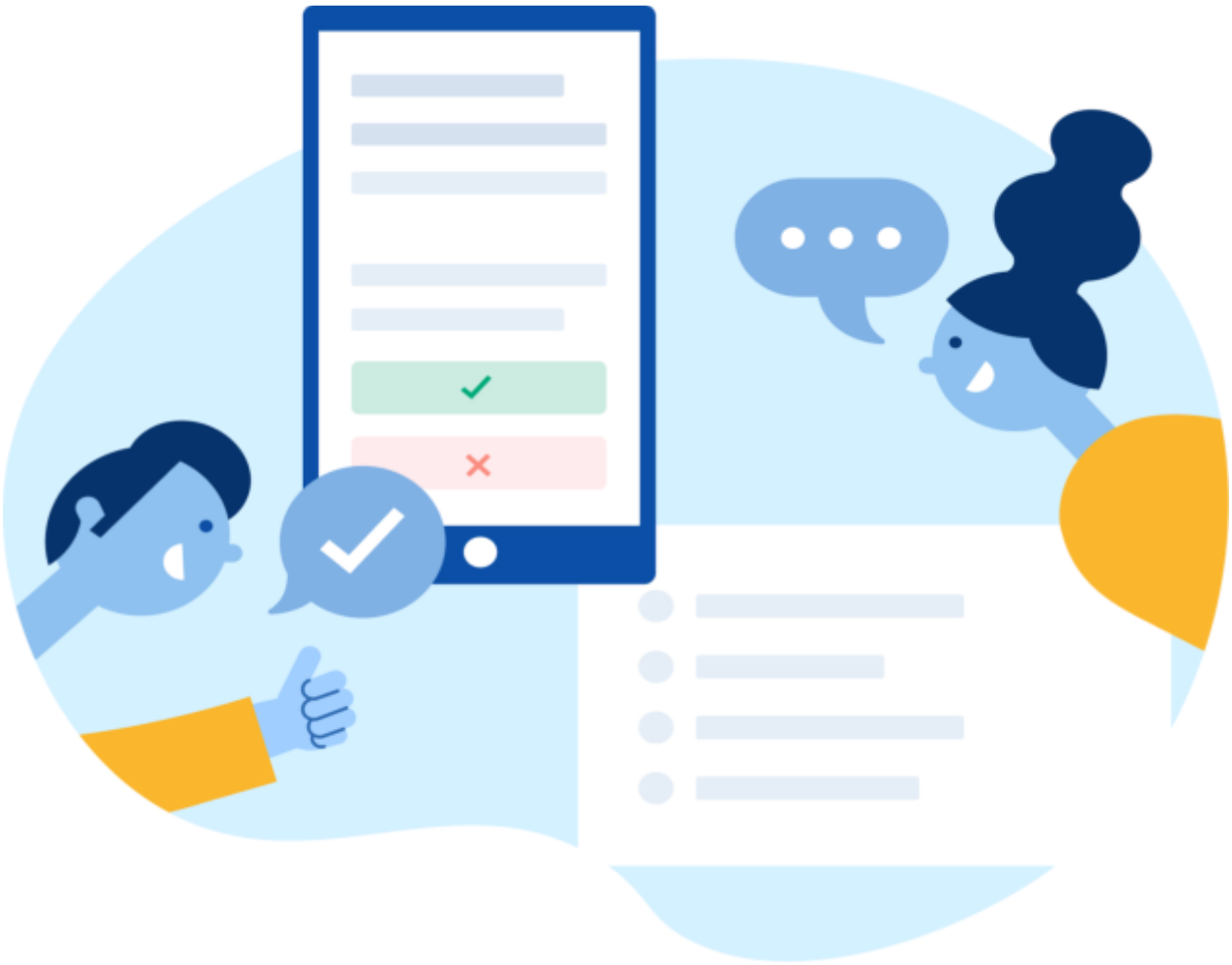
Analyse m²-priser

145 273 Middelthuns gate 17 A
Totalpris 7 990 000

133 726 MAJORSTUEN RODE 8 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

124 817 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2023



Ekstraordinært årsmøte 2023

Middelthunet Es

Digitalt årsmøte avholdes 10. januar - 15. januar 2023

Selskapsnummer: 2334

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 inititativ 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 styrelederververvet 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.

HUSORDENSREGLER

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

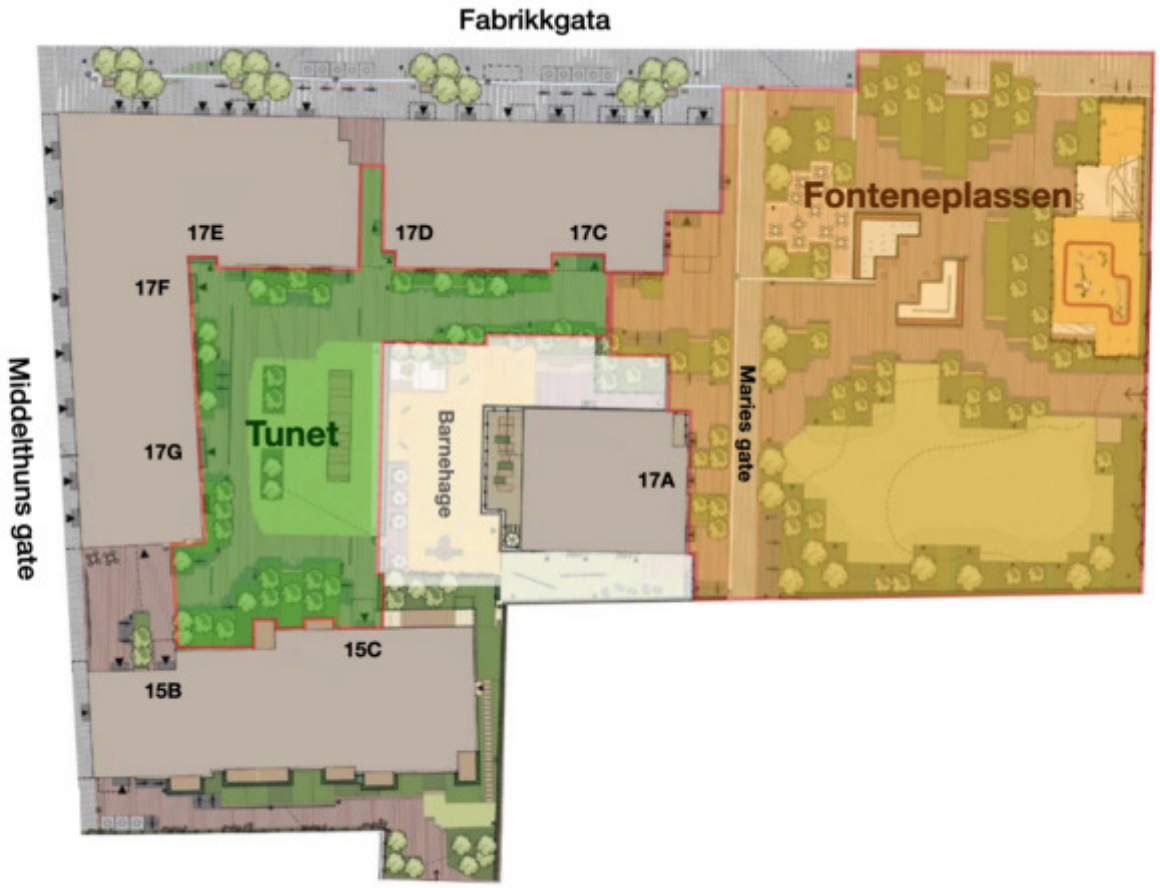
Det er ikke tillatt for barn å leke i trappeoppganger, parkeringskjeller eller bodområder, og mindreårige skal ikke gis adgang til disse områdene uten følge med voksne.

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.

MEGLERBREV

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Thea Sofie Lian Hvam
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3006175@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006175/159-25-0397 middelthuns gate 17a . Vår ref.: 2334-1-286 Dato: 16.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Middelthunet Sameie
Organisasjonsnr:	928853217
Seksjonseier:	Rådstoga, Joachim
Medeier:	
Leilighetsnummer:	286
Adresse:	Middelthuns Gate 17 A, 0368 OSLO
Seksjonsnummer:	286
Gnr.	215
Bnr.	226

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- 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: 3 066,43,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto vann/avløp	357,39	464,90 fra 01.06.2025
Akonto energi	549,78	464,29 fra 01.06.2025
Boligventilasjon	75,25	
Felleskostnader likt	314,94	
TV/Bredbånd	229,00	
Felleskostnader brøk	1 540,07	

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:	270,-
Fradragsberettigede kostnader:	7,-
Annen formue:	9 043,-
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.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

MIDDELTHUNS GATE 17 A-B - BOLIGBLOKK - FERDIGATTEST -

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LOF ARKITEKTER AS
Postboks 5273 Majorstua
0303 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.09.2024
Kyrre Pedersen	201817520 - 107 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jørgen Ekseth Lundsaunet	

Adresse:	MIDDELTHUNS GATE 17 A-B	Eiendom:	215/226/0/0
Tiltakshaver:	M17 UTVIKLING AS	Søker:	LOF ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Middelthuns gate 17 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk med barnehage (bygg C), som vi mottok 28.08.2024. Søknaden er komplettert 19.09.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201817520			
Beskrivelse	*Tegningsnr*	*Dato*	*PBE-id*
Situasjonsplan	A-H-10-05	24.08.2018	1/32
Plan kjeller hus C	E 05	21.11.2018	1/41
Plan 3. etasje hus C	E-08	07.12.2018	1/44
Plan 4. etasje hus C	E-09	07.12.2018	1/45
Plan 5. etasje hus C	E-10	07.12.2018	1/46
Plan 6. etasje hus C	E-11	07.12.2018	1/47
Plan 7. etasje hus C	E-12	07.12.2018	1/48
Plan 8. etasje hus C	E-13	07.12.2018	1/49
Plan 9. etasje hus C	E-14	07.12.2018	1/50

Plan 10. etasje hus C	E-15	07.12.2018	1/51
Plan 11. etasje hus C	E-16	07.12.2018	1/52
Plan 12. etasje hus C	E-17	07.12.2018	1/53
Plan 13. etasje hus C	E-18	07.12.2018	1/54
Plan 14. etasje hus C	E-19	07.12.2018	1/55
Plan takhager byggetrinn 2	115	05.10.2018	1/58
Landskapsplan snitt G og H	203	05.10.2018	1/66
Teknisk plan - Utomhus Del II	LA103	27.05.2021	40/9
Planteplan - Utomhus Del II	LA303	27.05.2021	40/10
Plan 1 etasje	E-06	26.05.2021	40/11
Plan 2 etasje	E-07	26.05.2021	40/12
Takplan	E-21	26.05.2021	40/14
Snitt A og B	E-22	26.05.2021	40/15
Fasade sør	E-23	10.06.2021	40/16
Fasade vest	E-24	10.06.2021	40/17
Fasade nord	E-25	10.06.2021	40/18
Fasade øst	E-26	10.06.2021	40/19
Plan 15. etasje hus C	E-20	15.05.2024	106/9

Ansvarshavere

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201817520	
Organisasjonsnr Navn	*Beskrivelse*
965863443 ABC PUSSTEKNIKK AS	UTF - Murarbeider, tkl.2
915229719 AFRY NORWAY AS	PRO - Prosjektering av konstruksjonssikkerhet, tkl.2
965808752 ASSEMBLIN AS	UTF - Slukkeinstallasjoner blokk C, tkl.3
	UTF - Sanitær, varme og kjøling blokk C, tkl.3
	PRO - Skukkeinstallasjoner lokk C, tkl.3
	PRO - Sanitær, varme og kjøling blokk C, tkl.3
996199479 BRANN OG SIKKERHETSFORUM AS	UTF - Brannisolering av stål og branntetting av tekniske gjennomføringer, tkl.3
916863071 BREKKE & STRAND AKUSTIKK AS	PRO - Premisser for lydforhold og vibrasjoner, tkl.3
881208792 BRIGHT RÅDGIVENDE INGENIØRER BYGG AS	Kontroll - PRO konstruksjonssikkerhet, tkl.3
916518846 BYEMARK STÅL AS	UTF - Produksjon og montering av bærende stålkonstruksjoner, tkl.3
979364857 COWI AS	PRO - Veg og avkjørsel, tkl.2
929308697 ERICHSEN & HORGEN AS	PRO - Bygningsfysikk: Energi, tkl.3
	PRO - Bygningsfysikk: Hygroterknisk og radon, tkl.3
960481380 EURO-BLIKK & TAK AS	UTF - Takktekking og -isolasjon, tkl.2
974679442 EXACT GEO SURVEY AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
944389407 GRINDAKER AS	PRO - Landskap og terreng, tkl.2

918160922 INGENIØRFIRMAET L S SOLLAND AS	UTF - Installasjon av ventilasjonssystem, tkl.2
987260823 LOF ARKITEKTER AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.3
	PRO - Arkitektur, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	Kontroll - Bygningsfysikk utførelse, tkl.3
	PRO - Brannkonsept, tkl.3
	PRO - Geoteknisk prosjektering vedr. grunn- og fundamenteringsarbeider bygg B, tkl.3
919419105 OTIS AS	UTF - Løfteinnretninger, tkl.2
	PRO - Løfteinnretninger, tkl.2
938184275 PROFILTEAM AS	UTF - Glassfasadesystem, tkl.2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	Kontroll - UK Bygningsfysikk PRO, tkl.2
	Kontroll - PRO brannteknisk prosjektering, tkl.3
995500167 REJLERS ENGINEERING AS	PRO - Brannalarmanlegg og ledesystem, tkl.3
981970543 SAGSTUEN AS	UTF - Rekkverk, tkl.2
	PRO - Rekkverk, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	Kontroll - PRO geoteknisk prosjektering, tkl.3
	PRO - Detaljprosjektering av ventilasjonsteknisk anlegg, tkl.3
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Utomhusarbeider og takhage, tkl.2
	UTF - Plasstøpte betongkonstruksjoner, tkl.3
	UTF - Tømrerarbeider, tkl.2
	UTF - Utsetting/innmåling, tkl.3
	UTF - Montering av betongkonstruksjoner, tkl.3
917339236 Ørnulf Wiig Installasjon A/S	UTF - Brannalarm og nødlys, tkl.3
915229719 ÅF ENGINEERING AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.3
	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg, tkl.3
	PRO - Overvannshåndtering, tkl.3

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 28.08.2024.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 26.04.2023.

Tilsyn

Det er et pågående tilsyn i byggesaken.

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/

Vennlig hilsen

Jørgen Ekseth Lundsaunet - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
M17 UTVIKLING AS, c/o Veidekke Eiendom AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

MIDDELTHUNS GATE 17 A-B - BOLIGBLOKK - PLAN 4 ETG -



Adresse: Middelthunsgate 17		**DAK filnavn:** M17_Bygg_C			**Prosjekt:** Middelthunet, Bygg C			
Gnr/Bnr: 215/226	**Dato:** 07.12.2018	**Mål v/A3:** 1:100	**Tegnet:** MSV	**Kontr.:** KP	**Tegningsstatus:** Søknad om rammetillatelse	**Tittel:** Bygg C- Plan 04	**Tegn. nr.:** E-09	**Rev.:**

LOF ARKITEKTER AS
Rosenborggata 19C 0356 Oslo
tel: 4000 6333 www.lof.no

File:BIM Server: LOF-BIM-2018.local - BIMcloud Basic for ARCHICAD 21\M17\M17_Bygg_C

PROTOKOLL FRA SAMEIERMØTE - GARASJESAMEIE

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 sentere 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 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 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

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

PROTOKOLL TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

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 10.01.2021, 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

PROTOKOLLUTSKRIF
T ÅRSMØTE-GF.PDF

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.

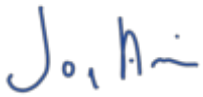
Forslag til vedtak:

❌ **Forslaget falt**

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



Rune Steinkjellå, Møteleder

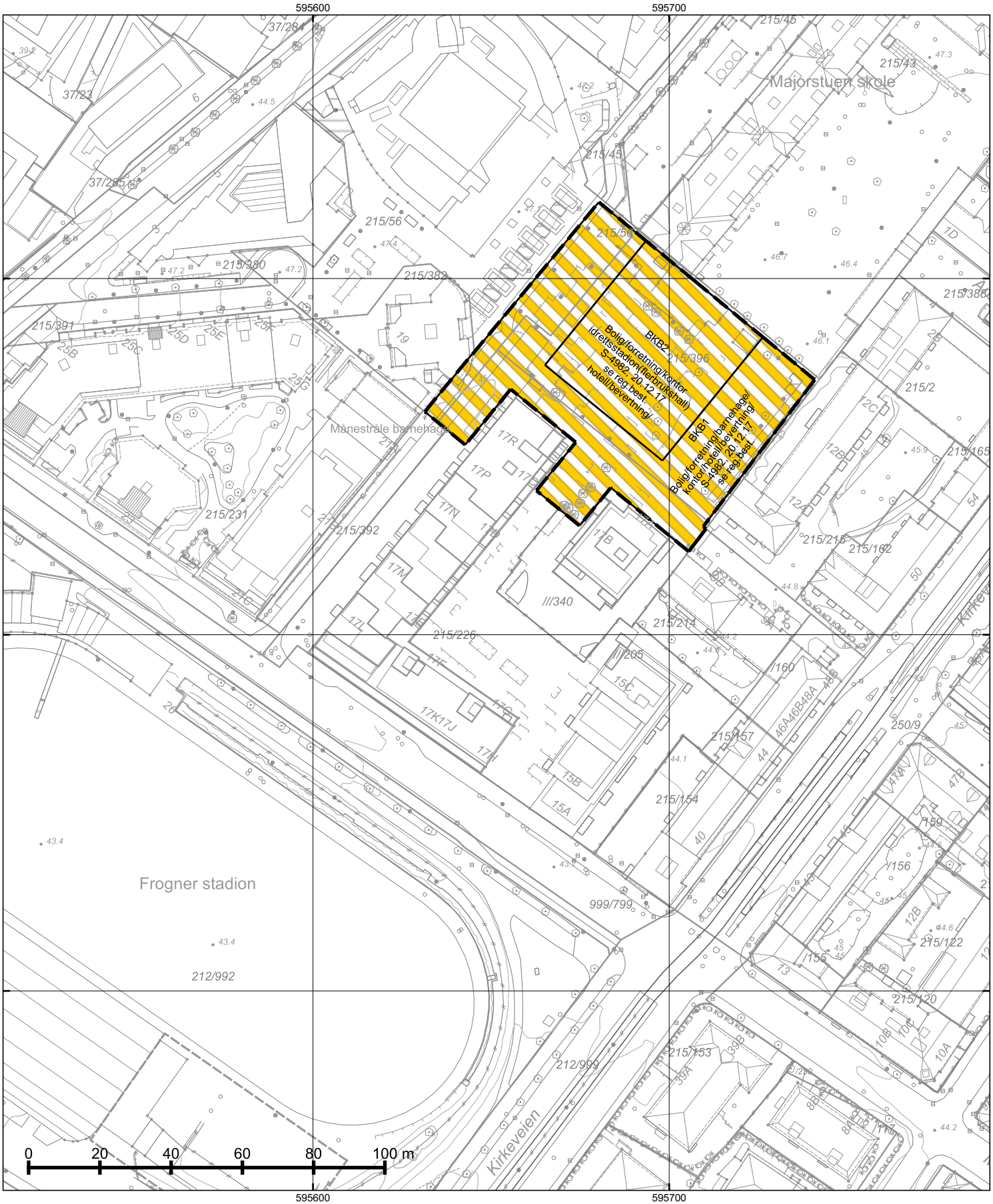


Jon Anders Henie, Protokollvitne



Fredrik C. Paulshus Dehli, Protokollvitne

REGULERINGSKART_
A3.PDF



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

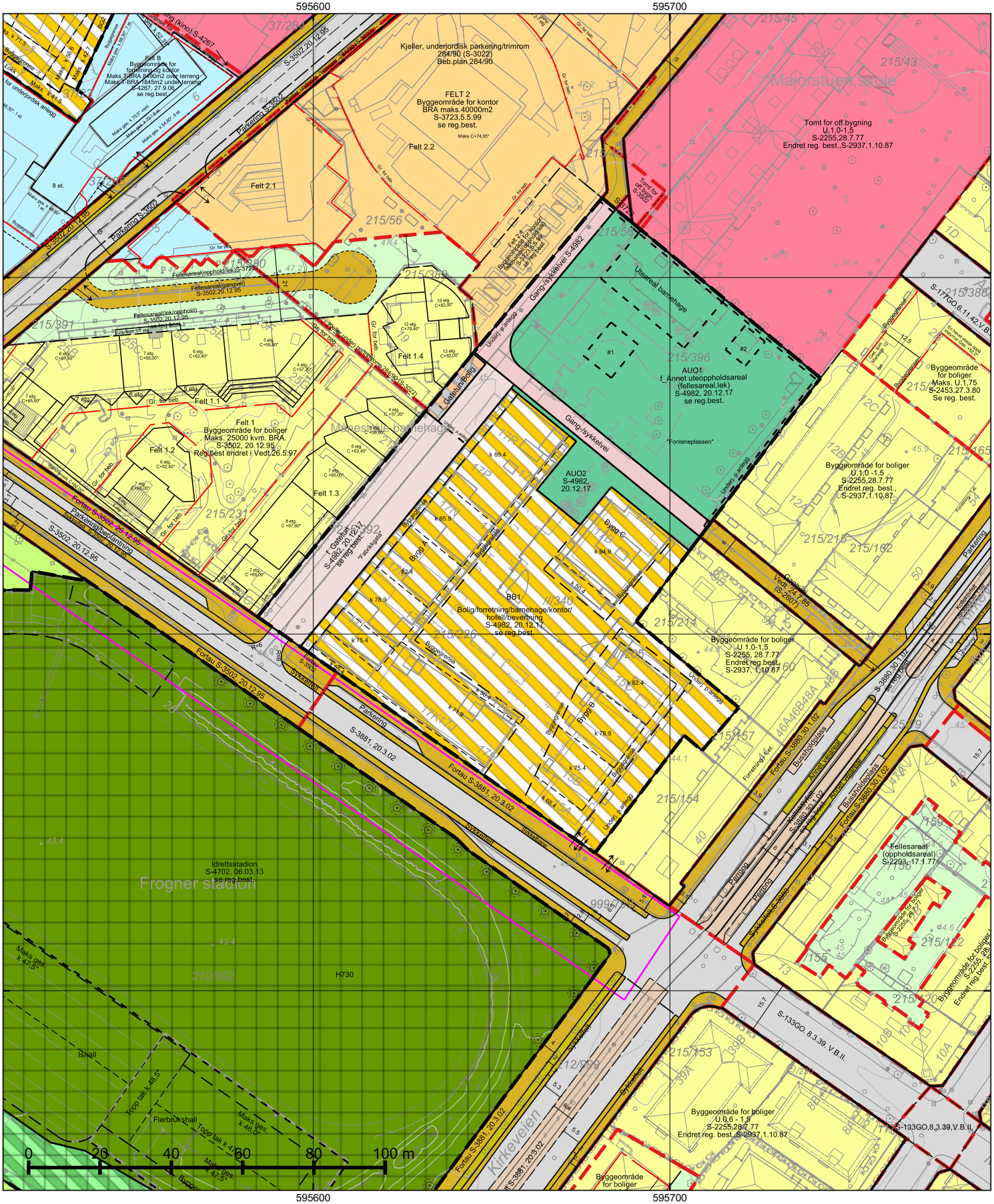
Reguleringskart

– 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: 143115/ 86512298	Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Adresse: MIDDELTHUNS GATE 17A	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



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143115/ 86512298
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Adresse: MIDDELTHUNS GATE 17A
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

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

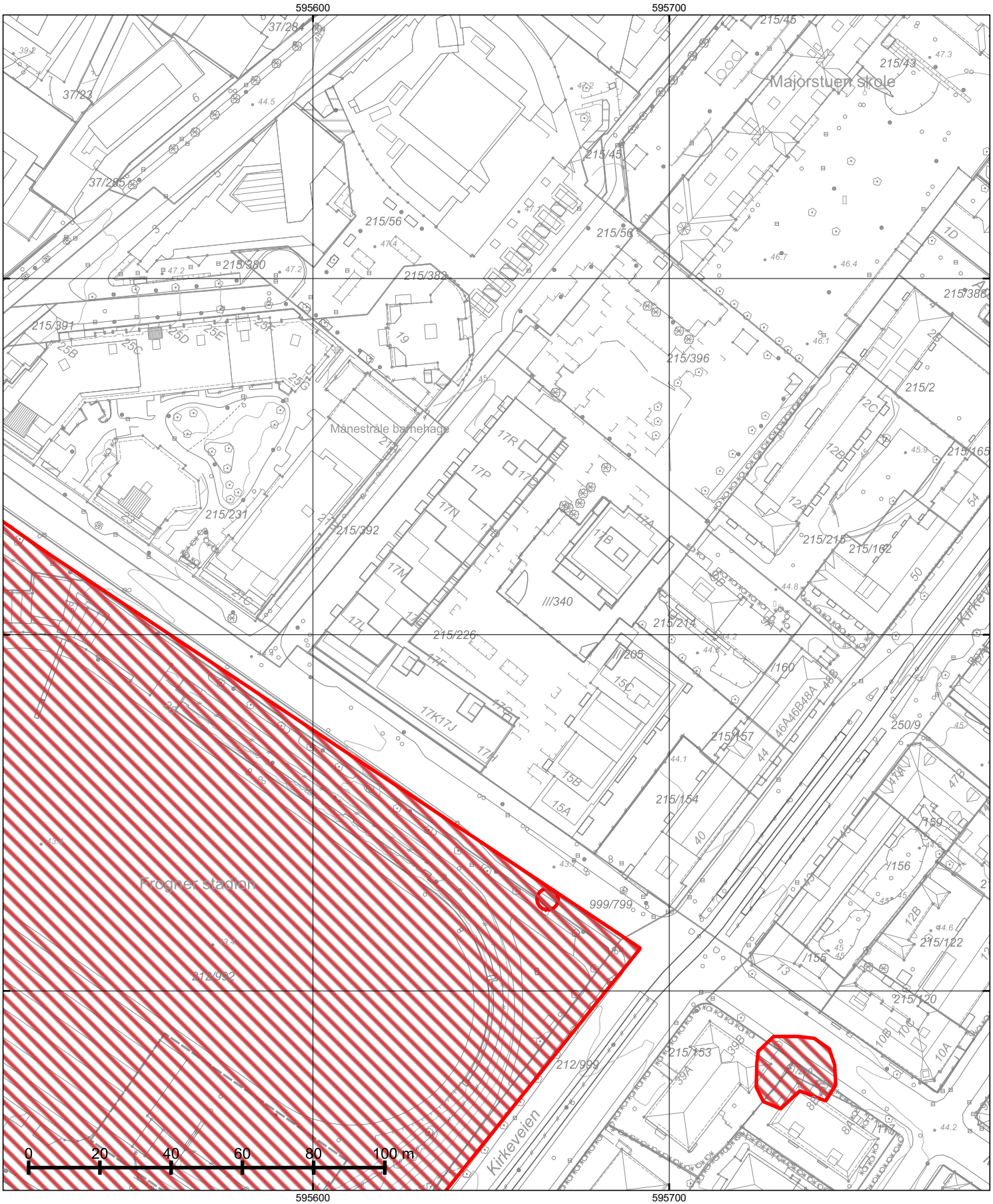
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant 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

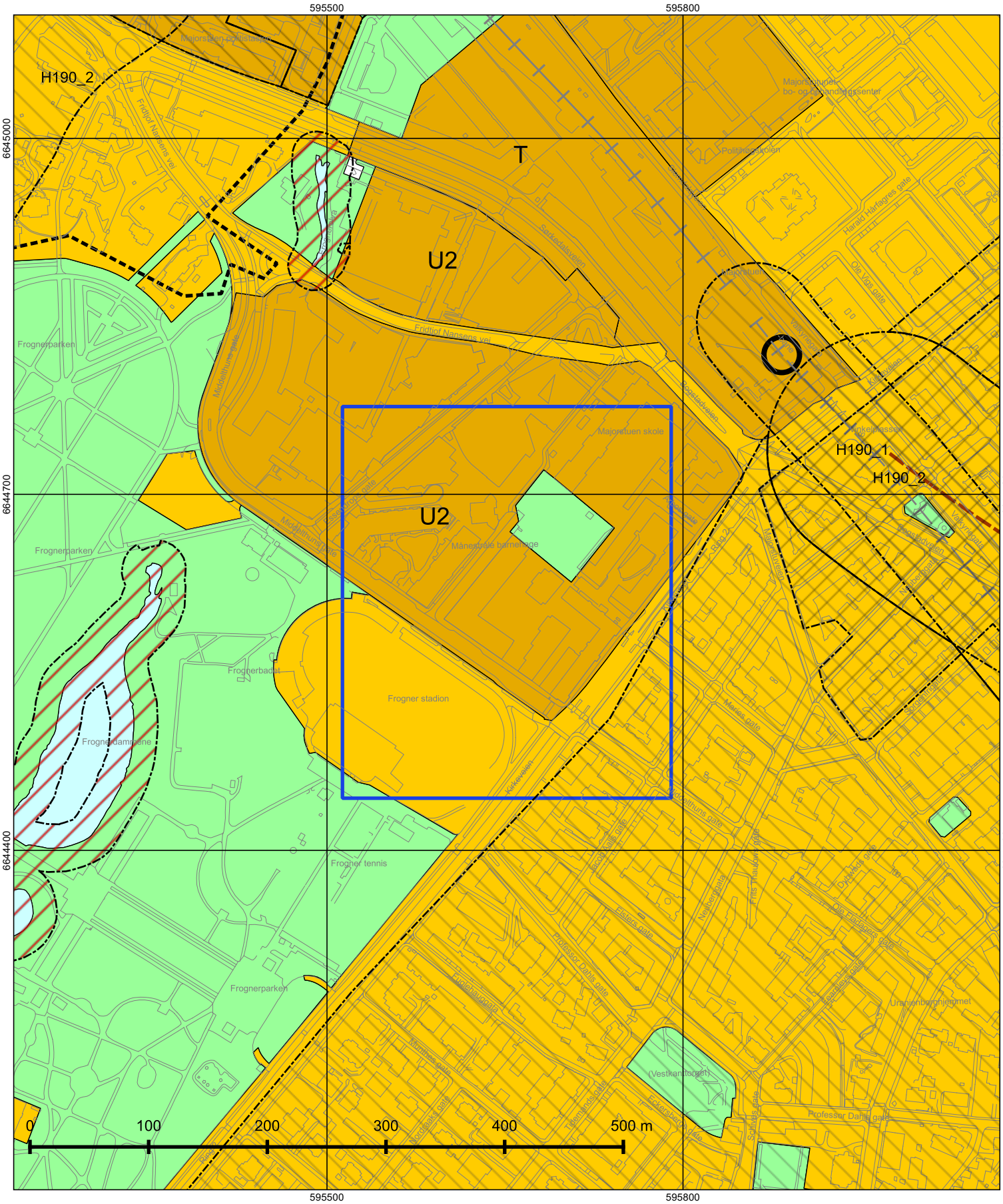
Dato: 16.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 143115/ 86512298
Adresse: MIDDELTHUNS GATE 17A
Gnr/Bnr: 215/226
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Kommentar:

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: 16.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143115/86512298
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175

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



SAMEIERMØTE 2023



Sameiermøte 2023

Middelthunet 1 garasjesameie
Middelthunet 2 garasjesameie
Fonteneplassen garasjesameie

OBOS

MIDDELTHUNET

Til eiere av parkeringsplass i garasjesameiene på Middelthunet

Velkommen til sameiermøte, mandag 13. november 2023 kl. 17.30 i auditoriet i Essendrops gate 3 (inngang ved siden av nedkjøring til garasjen/ Colosseum P-hus).

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. Merk at dette ikke er et årsmøte. Regnskap og årsrapport presenteres overordnet i årsmøtet til Middelthunet Sameie.

Hvem kan delta på sameiermøte?

Alle eiere av en parkeringsplass i ett av de tre garasjesameiene på Middelthunet har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Hvordan foregår avstemming?

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. Eventuell endring av slike bestemmelser vil stemmes over i fellesskap mellom alle garasjesameiene.

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. Eventuell endring av slike bestemmelser vil stemmes over separat for hvert av de tre garasjesameiene.

Det kan avgis kun en stemme per andel (parkeringsplass).

Eiere av parkeringsplasser har rett til å møte ved fullmektig.

Det vil ikke være anledning for digital deltakelse og/eller avstemming.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til sameiermøte

Sameiermøte i Middelthunet 1 garasjesameie, Middelthunet 2 garasjesameie, og Fonteneplassen garasjesameie avholdes mandag 13. november 2023 kl. 17.30 i auditoriet i Essendrops gate 3.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **STYRETS FORSLAG** ***(saker som angår samtlige sameier)***
   - **A)** Endring av vedtekter

3. **STYRETS FORSLAG** ***(saker som angår Middelthunet 1 garasjesameie)***
   - **A)** Endring av disposisjonsrett knyttet til salg (vedtektenes §7-1)
   - **B)** Endring av disposisjonsrett knyttet til utleie (vedtektenes §7-2)

4. **STYRETS FORSLAG** ***(saker som angår Middelthunet 2 garasjesameie)***
   - **A)** Endring av disposisjonsrett knyttet til salg (vedtektenes §7-1)
   - **B)** Endring av disposisjonsrett knyttet til utleie (vedtektenes §7-2)

5. **STYRETS FORSLAG** ***(saker som angår Fonteneplassen garasjesameie)***
   - **A)** Endring av disposisjonsrett knyttet til salg (vedtektenes §7-1)
   - **B)** Endring av disposisjonsrett knyttet til utleie (vedtektenes §7-2)

Styret i Middelthunet Sameie

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

VEDLAGTE SAKER

SAK 2 A ENDRING AV VEDTEKTER

Saksfremstilling
I ekstraordinært årsmøte i Middelthunet Sameie, avholdt digitalt fra 10.-15. januar 2023, ble det stemt over endringer i vedtektene. Noen av disse endringene påvirker garasjesameiene, selv om de kan sies å være av en redaksjonell karakter som ikke endrer praksis. Disse vedtektene skal formelt sett endres i sameiermøte for garasjesameiene.

Endringen omfatter følgende *(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.

I tillegg til overnevnte endringer fra ekstraordinært årsmøte, foreslås følgende nye endringer til vedtektene *(se tekst som foreslås fjernet i ~~rødt~~ og tekst som foreslås lagt til i blått)*:

- 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 oppgang 17A (mellom etasje -1 og 1), 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 sentere 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.*

Forslag til vedtak
Sameiermøte godkjenner samtlige vedtektsendringer som presentert i saksfremstillingen.

Sameier
Middelthunet 1 garasjesameie (119 andeler), Middelthunet 2 garasjesameie (10 andeler), Fonteneplassen garasjesameie (98 andeler)

Flertallskrav
Kvalifisert flertall (2/3 flertall)

SAK 3 A ENDRING AV DISPOSISJONSRETT KNYTTET TIL SALG (§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)

Dersom samtlige eiere i Middelthunet 1 garasjesameie viser seg å være representert i sameiermøtet, og man derfor kan oppnå full tilslutning i selve møtet, vil man foreta en alternativ votering av selve endringen. Man må derfor kunne forvente at dersom man stemmer med fullmakt, kan en stemme for overstående forslag til vedtak (at styret skal arbeide for en aksept) ende med å være en stemme for selve vedtektsendringen slik den er foreslått.

Merk at en endring av §7-1 krever tilslutning fra årsmøtet til Middelthunet Sameie (jf. garasje-sameienes vedtekter §9). Dersom forslaget skulle fått full tilslutning i dette sameiermøtet vil altså neste steg være behandling i Middelthunet Sameie, som vil få siste ord.

SAK 3 B ENDRING AV DISPOSISJONSRETT KNYTTET TIL UTLEIE (§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 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 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)

Dersom samtlige eiere i Middelthunet 1 garasjesameie viser seg å være representert i sameiermøtet, og man derfor kan oppnå full tilslutning i selve møtet, vil man foreta en alternativ votering av selve endringen. Man må derfor kunne forvente at dersom man stemmer med fullmakt, kan en stemme for overstående forslag til vedtak (at styret skal arbeide for en aksept) ende med å være en stemme for selve vedtektsendringen slik den er foreslått.

Merk at en endring av §7-2 krever tilslutning fra årsmøtet til Middelthunet Sameie (jf. garasjesameienes vedtekter §9). Dersom forslaget skulle fått full tilslutning i dette sameiermøtet vil altså neste steg være behandling i Middelthunet Sameie, som vil få siste ord.

SAK 4 A ENDRING AV DISPOSISJONSRETT KNYTTET TIL SALG (§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)

Dersom samtlige eiere i Middelthunet 2 garasjesameie viser seg å være representert i sameiermøtet, og man derfor kan oppnå full tilslutning i selve møtet, vil man foreta en alternativ votering av selve endringen. Man må derfor kunne forvente at dersom man stemmer med fullmakt, kan en stemme for overstående forslag til vedtak (at styret skal arbeide for en aksept) ende med å være en stemme for selve vedtektsendringen slik den er foreslått.

Merk at en endring av §7-1 krever tilslutning fra årsmøtet til Middelthunet Sameie (jf. garasje-sameienes vedtekter §9). Dersom forslaget skulle fått full tilslutning i dette sameiermøtet vil altså neste steg være behandling i Middelthunet Sameie, som vil få siste ord.

SAK 4 B ENDRING AV DISPOSISJONSRETT KNYTTET TIL UTLEIE (§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)

Dersom samtlige eiere i Middelthunet 2 garasjesameie viser seg å være representert i sameiermøtet, og man derfor kan oppnå full tilslutning i selve møtet, vil man foreta en alternativ votering av selve endringen. Man må derfor kunne forvente at dersom man stemmer med fullmakt, kan en stemme for overstående forslag til vedtak (at styret skal arbeide for en aksept) ende med å være en stemme for selve vedtektsendringen slik den er foreslått.

Merk at en endring av §7-2 krever tilslutning fra årsmøtet til Middelthunet Sameie (jf. garasjesameienes vedtekter §9). Dersom forslaget skulle fått full tilslutning i dette sameiermøtet vil altså neste steg være behandling i Middelthunet Sameie, som vil få siste ord.

SAK 5 A ENDRING AV DISPOSISJONSRETT KNYTTET TIL SALG (§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)

Dersom samtlige eiere i Fonteneplassen garasjesameie viser seg å være representert i sameiermøtet, og man derfor kan oppnå full tilslutning i selve møtet, vil man foreta en alternativ votering av selve endringen. Man må derfor kunne forvente at dersom man stemmer med fullmakt, kan en stemme for overstående forslag til vedtak (at styret skal arbeide for en aksept) ende med å være en stemme for selve vedtektsendringen slik den er foreslått.

Merk at en endring av §7-1 krever tilslutning fra årsmøtet til Middelthunet Sameie (jf. garasje-sameienes vedtekter §9). Dersom forslaget skulle fått full tilslutning i dette sameiermøtet vil altså neste steg være behandling i Middelthunet Sameie, som vil få siste ord.

SAK 5 B ENDRING AV DISPOSISJONSRETT KNYTTET TIL UTLEIE (§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)

Dersom samtlige eiere i Fonteneplassen garasjesameie viser seg å være representert i sameiermøtet, og man derfor kan oppnå full tilslutning i selve møtet, vil man foreta en alternativ votering av selve endringen. Man må derfor kunne forvente at dersom man stemmer med fullmakt, kan en stemme for overstående forslag til vedtak (at styret skal arbeide for en aksept) ende med å være en stemme for selve vedtektsendringen slik den er foreslått.

Merk at en endring av §7-2 krever tilslutning fra årsmøtet til Middelthunet Sameie (jf. garasjesameienes vedtekter §9). Dersom forslaget skulle fått full tilslutning i dette sameiermøtet vil altså neste steg være behandling i Middelthunet Sameie, som vil få siste ord.

.

Garasjesameiene i Middelthunet

REGISTRERINGSBLANKETT FOR SAMEIERMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Parkeringsplass (nummer):

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på sameiermøte i:

Garasjesameiets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

Eierens underskrift ***Dato***

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Middelthunet Sameie
Org.nr.: 928853217
Middelthuns gate 15-17
0368 Oslo
www.vibbo.no/middelthunet
E-post: middelthunet@styrerommet.no

VEDTEKTER

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 leke areal 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.

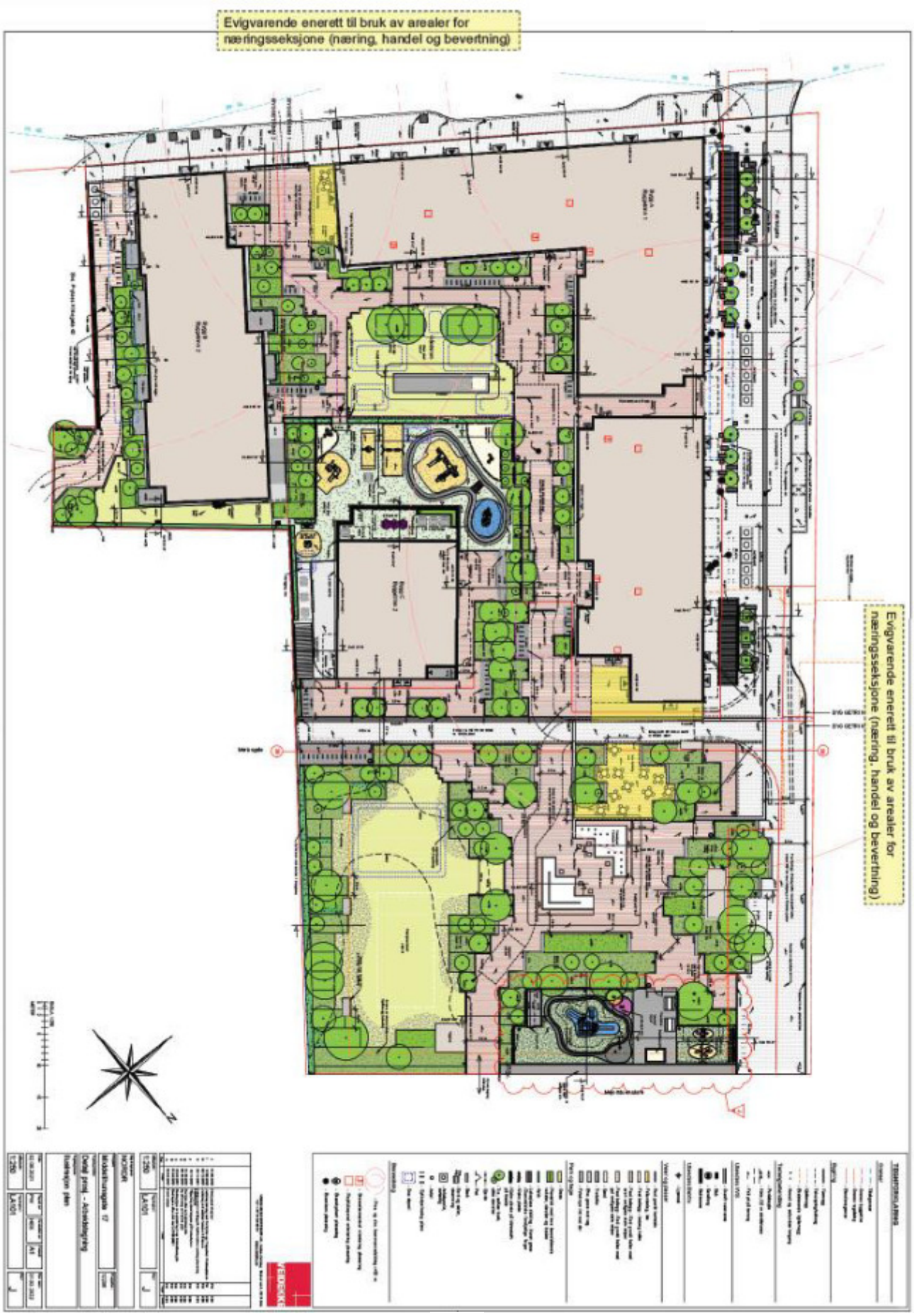
Vedlegg:

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


Evigvarende enerett til bruk av arealer for næringsseksjone (næring, handel og bevertning)
Evigvarende enerett til bruk av arealer for næringsseksjone (næring, handel og bevertning)

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 formåĺ 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

102268625062

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 Emb: 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.

Rett kopi bekreftes

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 utearealet 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 utearealet 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

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

Selvaag Eiendom AS
PER BOHANN-LARSEN

Nordea Bank Norge ASA

Oslo 29/11/03

BJARNE SYRRIST

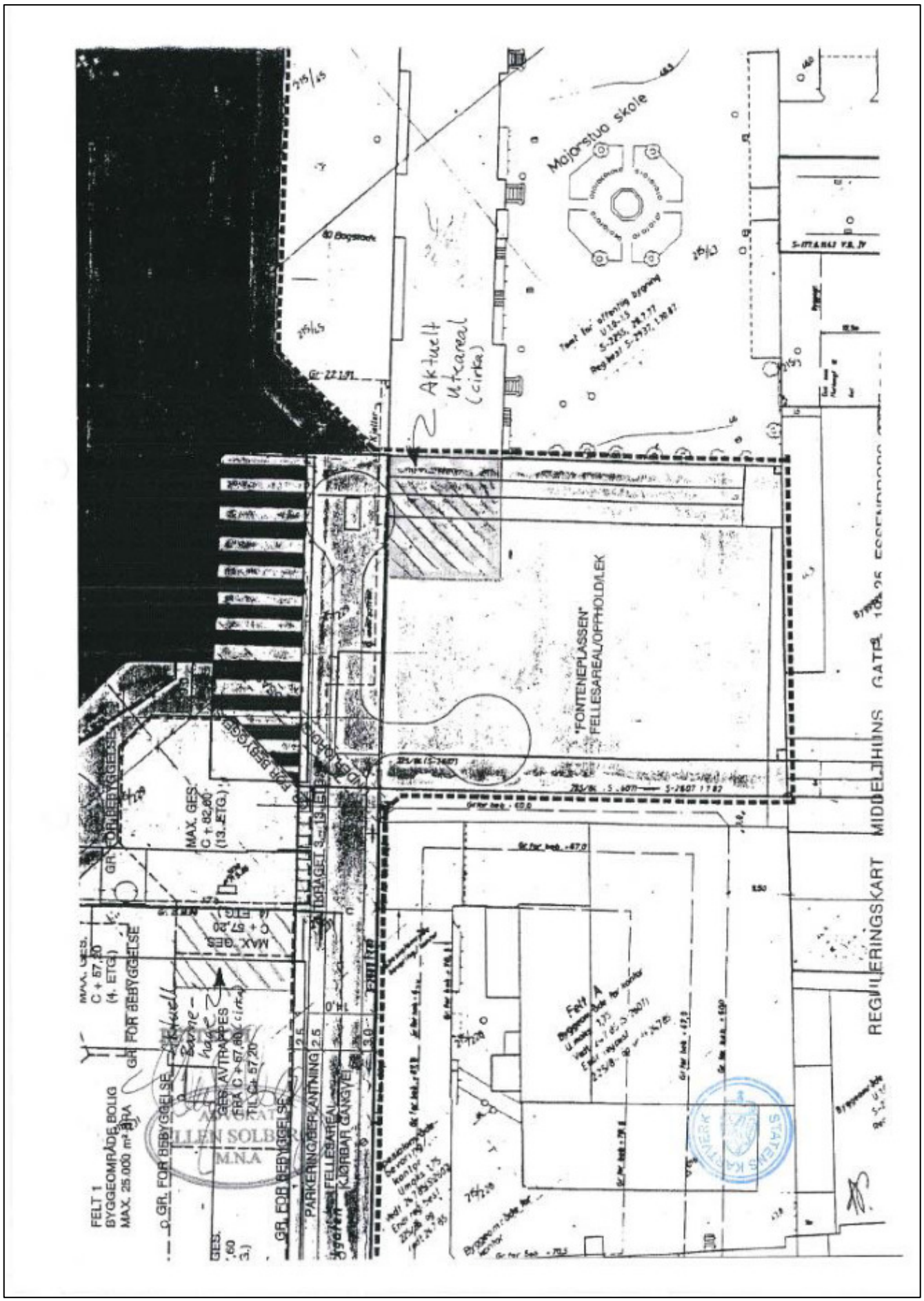
OSLO, DEN 2. DESEMBER 2003

RETT KOPI

ELLEN SOLBERG
M.N.A

STATENS KARTVERK

EIENDOM-NO/JUS/--/1753-1


REGULERINGSKART MIDDELTHUNS GATE
"FONTENEPLASSEN"
FELLESAREAL/OPPHOLDSLEK
Majorstuo skole
Aktuelt utkareal (cirka)
FELT 1
BYGGEOMRÅDE BOLIG
MAX. 25 000 m² BRA
GR. FOR BEBYGGELSE
PARKERINGSOVERBYGNING
GR. FOR FELLESAREAL
KJØRBAR GANGVEI
MAX. GES. C + 57,20 (4. ETG.)
MAX. GES. C + 82,80 (13. ETG.)
GES. AVTRAPPES FRA C + 57,80 TIL C + 57,20
ELLEN SOLBERG
ADVOKAT
M.N.A.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Middelthuns gate 17A
Gnr. 215 Bnr. 226 Snr. 286 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0397

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ulrik Tandberg Bøe

Telefon / Mobil: / 41 26 26 53

E-post: ulrik.tandberg.boe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

Notater

Notater