

SALGSOPPGAVE

2 parkeringsplasser i parkeringsanlegg i moderne bygg

Oslo sentrum

Verdivurdering kr 240.000



Advokat
Fredrik Sollie
MNA

Adresse:
Nydalsveien 15
0484 Oslo
Org nr. 981744225MVA MVA

Telefon: 22 60 24 00
fs@advokatenes.no
www.advokatenes.no

SALGSOPPGAVE

***2 garasjeplasser i Mariboegs gate 14G, 0183 Oslo
Ideell 1/7 av GNR. 208 BNR. 392 SNR. 36 i Oslo***

Betegnelse og beskrivelse:

Eierseksjonssameiets navn er Eierseksjonssameiet Mariboegs gate 14 (org nr 926 493 000). Sameiet består av 36 eierseksjoner, hvorav 33 er boligseksjoner fordelt på 2 borettslag, og 3 betegnes som næringsseksjoner. Seksjon 36 er organisert som et tingsrettslig sameie med eget styre, og betegnes Garasjesameiet Mariboegs gate 14. Eierne av seksjon 36 har enerett til bruk av biloppstillingsplassene i kjelleren i Mariboegs gate 14. Eiendomsrett til ideell 1/7 av seksjonen gir enerett til bruk av to konkrete plasser. Den ideelle 1/7 som nå skal selges gir enerett til bruk av plassene 5 og 9. **Det er ikke mulig å kjøpe bare 1 av plassene.**

Beliggenhet:

Garasjelegget ligger i moderne boligblokk svært sentralt i Oslo sentrum. Innkjøring via indre gårdsplass og inn i en utvendig bilheis som flytter bilene direkte ned i og opp fra garasjekjelleren. I garasjelegget er det 12 biloppstillingsplasser og 38 sykkelplasser. Sykkelplassene eies av eierseksjonssameiet, og disponeres av andelseierne i de to borettslagene..

Mangelfull og avstengt bilheis:

Eneste biladkomst til garasjelegget er via bilheis. Heisen har vesentlige feil, mangler og avvik, og har hatt hyppige stopp siden den ble tatt i bruk i 2020. I følge Oslo kommune er det ikke gitt driftstillatelse for heisen. Heisen har også kortere kupelengde og mindre dørbredde enn anbefalt. Heisleverandøren er slått konkurs, og sameiet har rettet reklamasjonskrav mot utbygger, Marieboegs 16 AS. Utbygger avviser kravet. Garasjesameiet har ikke penger til å bekoste utbedring av heisen. Styret opplyser at rene utbedringskostnader ved heisen har vært ca kr 170.000 pr år. Heiskostnadene veltes over på eierne av garasjeseksjonen, bortsett fra at noe dekkes av eierseksjonssameiet pga felles sykkelparkering i garasjen. Sameiet har besluttet å stenge av heisen inntil kravet mot utbygger er avgjort ved søksmål, og det er avklart om sameiet vinner frem og om utbygger er søkegod. Søksmål er ikke uttatt, og det er ikke besluttet når det vil skje. Garasjesameiets styre har anslått kostnadene ved å reparere heisen til kr 1.000.000 pluss mva. AS Soon Takst har vurdert utbedringskostnadene pr plass skjønnsmessig til ca kr 80.000.

Heisen er avstengt på ubestemt tid, og så lenge heisen er avstengt, er det ikke mulig å benytte parkeringsplassene til biloppstilling.

For nærmere informasjon om heisen, se rapport fra Heisteknisk Rådgivning AS, **Bilag 2**, rapport fra Heiskontrollen AS, **Bilag 3**, og befaringsrapport fra AS Soon takst, **Bilag 1**.

Hjemmelshaver:

Marieboegs 16 AS

Befaringsrapport med markedsverdivurdering:

Utført av: AS Soon Takst v/ takstmann Bent Syrrist

Befaringsdato: 14.12.2022, rapportdato: 29.03.2023

Befaringsrapporten med bilag korrespondanse med Oslo kommune om heisen følger vedlagt som **Bilag 1**. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

Tinglyste forpliktelser i seksjonen:

Sameiet har lovbestemt pant til dekning av utestående beløp for inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Tomt:

Eierseksjonssameiets tomt er på 1288 kvm. Eiet tomt.

Utleie:

Parkeringsplassene kan leies ut. Se nærmere om utleie i garasjesameiets vedtekter pkt 6.3 og 6.4, jfr **Bilag 4**.

Takst/pris:

- Markedsverdi: kr. 240.000
- Prisantydning: kr. 240.000

- And. fellesgjeld: kr. 0
- And. fellesformue: kr. 0

Utover kjøpesummen betaler kjøper:

- | | | |
|---|----|-------|
| - Dokumentavgift (2,5% av kjøpesum) | kr | 6.000 |
| - Tinglysningsgebyr skjøte | kr | 585 |
| - Tinglysningsgebyr av hvert pantdokument | kr | 585 |

Det tas forbehold om reguleringer av offentlige avgifter.

Totalpris ved salg til prisantydning inkl. Andel fellesgjeld, gebyrer, avgifter og øvrige kostnader pr. dato:

- Kjøpesum kr. 240.000
- Dokumentavgift kr. 6.000
- Andel fellesgjeld kr. 0
- Tinglysningsgebyr skjøte kr. 585
- Gebyr for tinglysing pr. pantdokument kr. 585
- Evt. øvrige kostnader kr. 0
- Samlet: Kr. 247.170
-

I regnestykket over er det lagt til grunn tinglysing av ett pantdokument.

Fellesutgifter:

Totale fellesutgifter pr. måned pr. 13.09.2023 kr 2000 pr parkeringsplass, til sammen kr 4.000 for ideell 1/7 . Fellesutgiftene ble økt fra kr 985 pr måned til kr 2000 pr måned, tentativt for 1 år regnet fra 01.06.2023, for å ta igjen et underskudd som pr 31.12.2022 var på kr 104.815, og som har økt ytterligere i 2023. Fellesutgiftene er a conto-beløp, som er ment å dekke sameiets forutsatte kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig, kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Fellesutgiftene dekker blant annet garasjeplassens andel av kommunale avgifter, forsikring og drift. Se nærmere om fordeling av kostnader ved bilheisen under avsnittet Mangelfull og avstengt bilheis.

Formuesverdi:

Ikke oppgitt av Skatteetaten

Regulering:

Reguleringskart og reguleringsbestemmelser, se **Bilag 5**

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest er en attest fra bygningsmyndighetene som bekrefter at søknadspliktige tiltak er ferdige, og at de er utført i tråd med tillatelse gitt av bygningsmyndighetene. Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for garasjelegget, men ikke ferdigattest som omfatter garasjen. Som tidligere nevnt, foreligger ikke brukstillatelse for bilheisen.

Eierseksjonssameiets dokumenter:

Vedtekter for sameiet, husordensregler, årsregnskap, samt innkalling til og referat fra årsmøte 2023., se **Bilag 6, 7, 8**

Garasjesameiets dokumenter:

Vedtekter for sameiet, se **Bilag 4.**

Protokoll fra årsmøte 2022, se **Bilag 9**

Det er ikke avholdt årsmøte i 2023.

Forretningsfører:

Forretningsfører er Enqvist Boligforvaltning AS, tlf 22 80 95 95

Forsikring:

Bygningen er forsikret hos If, polisenr. SP2928915.

Besiktigelse:

Som annonsert på Finn.no.

Forkjøpsrett:

Det foreligger ingen forkjøpsrett, jfr garasjesameiets vedtekter pkt 6.3, jfr **Bilag 4.**

Godkjenning av ny eier:

Styregodkjenning kreves ikke.

Overtagelse:

Ca. 3 måneder etter avsluttet budgivning.

Generelt om eierseksjoner:

Eierseksjon er betegnelsen på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke/disponere selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere.

Begrensninger i adgang til å kjøpe eierseksjon:

Ingen kan eie flere enn to seksjoner i et eierseksjonssameie.

Tvangssalg:

Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke for tvangssalg.

Salget av eiendommen er et tvangssalg, hvor retten har oppnevnt megler som medhjelper. Det vises til ”Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper”, samt til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11. Det vises spesielt til at kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39 til 11-41. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Eventuelle mangler ved kjøpsobjektet gir ikke grunnlag for heving, men kjøper kan på visse vilkår kreve prisavslag eller erstatning. Etter loven skal ethvert bud som hovedregel stå ved makt i minst 6 – seks – uker fra det er avgitt. Se nærmere opplysninger i budskjema om hvor lenge budgiver er bundet av bud på denne eiendommen. Det vil ikke bli utstedt kjøpekontrakt ved kjøp av bolig på tvangssalg.

Tingretten kan når som helst oppheve sin beslutning om tvangssalg, og trekke tilbake oppdraget. Partene har én måneds ankefrist fra tingretten stadfester budet. Først når ankefristen utløper, vil det være klart om handelen kommer i stand.

Rengjøring og rydding av bolig. Nøkler og portåpnere:

Det hender at megler ikke har tilgang til nøkler og portåpnere til salgsojektet ved overtakelse. Omkostninger ved å fremskaffe nøkler og portåpnere i slike tilfeller må bæres av kjøper.

Budgivning/spesielle bestemmelser:

Bud inngis skriftlig på vedlagte budskjema til megler, **Bilag 14**, med angivelse av finansiering, egenkapital etc. Det tas forbehold om å kreve sikkerhet for budet, normalt 10 % av kjøpesummen. Bud må inngis uten forbehold.

Innbetaling av kjøpesummen:

Kjøpesummen skal innbetales til Fredrik Sollie, konto nr. 1503.20.86834

Kjøpesummen skal betales innen tre måneder etter at megler har forelagt budet for rettighetshaverne og tingretten. Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % i det mellomliggende tidsrom.

Hvitvasking:

Megler er i henhold til Lov om hvitvasking og terrorfinansiering forpliktet til kontrolltiltak ovenfor kunder. Megler skal bekrefte kundens identitet ved kontroll av fremvist, gyldig legitimasjon. Videre skal megler få bekreftet eventuelle reelle rettighetshaveres identitet, og innhente opplysninger om formålet ved kundeforholdet. Kjøpers innbetaling skal foretas samlet fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til selgers konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsregelverket, og denne mistanken ikke lar seg avkrefte, plikter megler å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. I enkelte tilfeller kan megler ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Forbehold om salgsoppgavens innhold:

Opplysninger i salgsoppgaven er utarbeidet av megler på bakgrunn av innhentede opplysninger. Det tas forbehold om mulige feil eller mangelfulle opplysninger.

(Salgsoppgaven bygger på et begrenset informasjonsgrunnlag, nemlig meglers besiktigelse, gjennomgang av takst og tilstandsrapport., og informasjon fra eventuell forretningsfører og fra offentlige registre og databaser. Eier har ikke utarbeidet egenerklæring med informasjon om kjøpers kjennskap til eiendommen.)

Oppfordring om befarig av eiendommen:

Interessenter oppfordres til å befare leiligheten og eiendommen for øvrig nøye og gjerne sammen med fagkyndig person. Vedlagt planskisse er ikke i målestokk.

Meglerns godtgjorelse:

Godtgjorelse til megler fastsettes i samsvar med forskrift av 4.12.1992 om tvangssalg og dekkes av kjøpesummen i henhold til medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

Megler:

Advokat Fredrik Sollie, telefon 22 60 24 00, mobiltelefon 97 15 93 45.

Oslo, 14. september 2023

Bilag:

1. Befaringsrapport fra Soon Takst AS av 31.03.2023
2. Rapport fra Heisteknisk Rådgivning AS av 07.11.2022.
3. Rapport fra Heiskontrollen AS av 07.12.2022
4. Vedtekter for Garasjesameiet Mariboos gt. 14 av 28.02.2022
5. Reguleringskart med reguleringsbestemmelser
6. Vedtekter for Eierseksjonssameiet Mariboos gate 14
7. Ordensregler for Mariboos gate 14
8. Innkalling til og protokoll fra årsmøte i Eierseksjonssameiet Mariboos gate 14 den 08.06.2023 med styrets årsberetning for 2022 med regnskap, budsjett og revisorberetning
9. Protokoll fra årsmøte i Garasjesameiet Mariboos gt 14 28.02.2022
10. Forretningsføreropplysninger av 30.03.2023
11. Grunnboksutskrift for gnr 208 bnr 392 snr 36 datert 19.03.2023
12. Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper
13. Forskrift om tvangssalg ved medhjelper kap. 3
14. Budskjema

Befaringsrapport

MARKEDSVERDIVURDERING AV 2 BILOPPSTLLINGSPLASSER

En ideell 1/7 av 208/392/36 som gir eksklusiv rett til benyttelse av 2 garasje plasser.

📍 Marieboes gate 14, 0183

📖 OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 392, snr. 36



Befaringsdato: 14.12.2022

Rapportdato: 31.03.2023

Oppdragsnr.: 18392-1051



Gyldig rapport
31.03.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

SOON TAKST AS

Soon Takst AS leverer tjenester innen verditakst, tilstandsrapporter, skadetaksering, reklamasjon, vedlikeholdsplaner, uavhengig kontroll og andre konsulentoppdrag innenfor vårt fagfelt. Vi er et vel etablert selskap med lang erfaring innen bygg og eiendomsbransjen, våre ansatte har alle lang fartstid fra bygg og takstbransjen og er sertifiserte gjennom Norsk Takst.



Bent Syrrist 

Bent Syrrist
Uavhengig Takstingeniør
31.03.2023 | SON

SOON TAKST AS

Slettaveien 18
00 00 00 00

Rapportansvarlig

Bent Syrrist
Uavhengig Takstingeniør
bent@soontakst.no
900 46 580

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
14.12.2022	15:00:00	17:00:00	Bent Syrrist Adv. Fredrik Sollie	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	392		36	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Marieboes gate 14

Hjemmelshaver

Karlsson Aina, Gulbrandsen Daniel, Bohnenblust
Gabriella Margherita Chow, Owoses Gloria
Elizabeth, Bakke Harald, Lund Kenneth, Raustøl
Lauritz Olavi Valvik, Rønningen Rune Odd-Jørn,
Johannessen Trine, Marieboesgt 16 AS

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	392		36	0 m ²	Ikke opplyst	Eiet

Adresse

Marieboes gate 14

Hjemmelshaver

Marieboes gate 16 AS

Kommentar

Eier av ideell 1/7 del av Snr. 36

Boligselskap

Eierseksjonssameiet
Marieboes gate 14

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Organisasjonsnr

926493000

Beskrivelser

Eiendomsdata - eierforhold

Garasjeanlegg i kjelleren i Eierseksjonssameiet Marieboes gate 14 med organisasjonsnummer: 926 493 000. Garasjeanlegget er Seksjon nr. 36 i Eierseksjonssameiet Marieboes gate 14 og registrert med navnet Garasjesameiet Marieboes gate 14. Det er ikke dokumentert organisasjonsnummer for Garasjesameiet Marieboes gate 14.

Bygninger på eiendommen

Eierseksjonssameiet Marieboes gate 14 sin felleseide bygningsmasse, inkludert garasjeanlegget.

Arealer og anvendelse

Garasjeanlegg etablert i del av kjelleren.
Det ble stikkprøve- målt biloppstillingsplass-størrelse ca. 12 m² og ca. 13 m².

Forsikring

IF skadeforsikring Polisenr: SP2928915 Polisetype er ikke opplyst.

Felleskostnader

Hentet fra **Forretningsførers info 30.03.2023.**

Felleskostnad pr. garasjeplass kr. 985,- beløpet regnes som en a konto innbetaling og avregnes årlig.

Hentet fra **Vedtekter for Garasjesameiet Mariboegs gt. 14.**

Punkt 5. Fordeling av kostnader med underpunkt 5.1: Kostnader med eiendommen skal som hovedregel fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Konstruksjoner og innvendige forhold

Garasjeanlegget er bygget i del av kjeller til Marieboes gate 14.

Det er etablert innkjøring via indre gårdsplass og inn i en utvendig bilheis som flytter bilene direkte ned i og opp fra garasjekjelleren.

Garasjeanleggets tilstand, avvik, feil og mangler

Garasjeanlegget ble bygget som en del av utbyggingen av Marieboes gate 14b med flere adresser.

Garasjeanlegget har vesentlige avvik, feil og mangler:

Bilheisen har en begrenset størrelse.

Den utvendige bilheisen er opplyst å være bygget og etablert ved at det er bygget og levert en type bilheis berget for innendørs bruk.

Bilheisen er ikke sikret mot vann/fukt, den er ikke isolert/ikke tilstrekkelig isolert, heismotor og styringssystem er ikke tilpasset bilheisen.

Forholdene er dokumentert i en omfattende rapport fra BMA Heisteknisk Rådgivning AS, datert 2022.11.07, videre i en stikkprøvekontroll fra Heiskontrollen AS datert 07.012.2022.

Ferdigstilling av garasjeanlegget i tråd med krav til funksjon

Vurdering av kostnad for å få garasjeanlegget i funksjonsdyktig.

Kostnader er høyst usikre. De er delvis opplyst fra sameiet, kun ved deres mottatte mulige forslag til utbedringsløsninger og forslag til kostnader i denne forbindelse.

Skjønnsmessig vurdert kostnad for hver av de 12 biloppstillingsplassene og de 38 sykkelparkeringsplassene (disse 38 er vurdert som 6 biloppstillingsplasser) altså 18 plasser, anses pr. plass å ligge i et kostnadsnivå **kr. 80.000,-**

Markedsverdivurdering

En biloppstillingsplass, dog med en størrelse i henholdt til dagens krav (Norsk Standard), sentralt i Oslo sentrum, anses som attraktiv.

Biloppstillingsplass som tilfredsstillende ovennevnte forutsetning anses å ha en skjønnsmessig vurdert markedsverdi i **nivå kr. 600.000,-**

En biloppstillingsplass i dette garasjeanlegget, når det ferdigstillet, anses å ha en skjønnsmessig vurdert markedsverdi i **nivå kr. 350.000,-**

Dagens markedsverdier for biloppstillingsplasser anses å være nedadgående, antatt grunnet et økende rentenivå, økte levekostnader, færre bileiere i sentrum og det er flere biloppstillingsplasser til salgs.

Generell reduksjon i markedsverdi

Liten størrelse

Biloppstillingsplassene anses å ha mindre størrelse enn dagens norm for biloppstillingsplasser.

Vanskelig tilkomst

Noe vanskelig adkomst via portrom, sving i gårdstomt og bilheis med plass til kun mindre biltyper.

Avvik, feil og mangler ved biloppstillingsplassene

Direkte kostnader for utbedring av avvik, feil og mangler

Kostnader knyttet til endring og ferdigstillelse av biloppstillingsplassene slik at de dermed tilfredsstillers krav til funksjon, samt få innhentet en korrekt Ferdigattest eller tilsvarende bekreftelse på at garasjeanlegget tilfredsstillers krav til funksjon.

Kostnader knyttet til evt. kjøpers engasjement i de påkrevde tiltak.

Kostnader knyttet til en kjøpers risiko ved å gå inn i et slikt tiltak.

Kjøpers krav til verdiøkning, utover rene kostnader, ved å få biloppstillingsplassen ferdigstillet.

Oslo kommune, Plan bygningsetaten ikke gitt driftstillatelse 09.12.2022

Oslo kommune, Plan bygningsetaten har ikke gitt driftstillatelse til garasjeheis ref. mail datert den 09.12.2022.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
Markedsverdivurdering	240 000
Dagens markedsverdi for 2 biloppstillingsplasser i Garasjesameiet Marieboes gate 14. anses til sammen å ligge i markedsprisnivå	
Total	240 000

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke utfylt	Ikke gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk		Reseksjonering	Gjennomgått	0	Nei
Vedtekter			Gjennomgått	0	Nei
Oppdragsgivers info		Oppdragsgiver orienterte om eiendommen ved befaringen	Gjennomgått	0	Nei
Oslo kommune, Plan og bygningsetaten (Pbe)		Etasjeplan kjeller, som bygget	Gjennomgått	0	Ja
Pbe ikke driftstillatelse heisinretning m.m. 09.12.2022			Gjennomgått	0	Ja
Forretningsførers info		Månedlige kostnader pr. parkeringsplass	Gjennomgått	0	Ja

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Rapporten er ikke utfyllende teknisk, fordi oppdraget kun gjelder å vurdere markedsverdi for en ideell andel av en seksjon i et sameie hvor en vurdering av sameiets eiendomsmasse ikke inngår i oppdraget..

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Det forutsettes at byggene er godkjent slik de fremstod ved befaringen.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Den ideell andelen som er en biloppstillingsplass i garasjelegget takseres som fristillet, ledig for overtagelse av kjøper ved salg.

Andre bilder



Bilheis



Bilheis nede på garasjeplan



Garasjeplan sett mot gangdøren



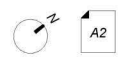
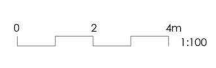
A. Biloppstillingsplasser



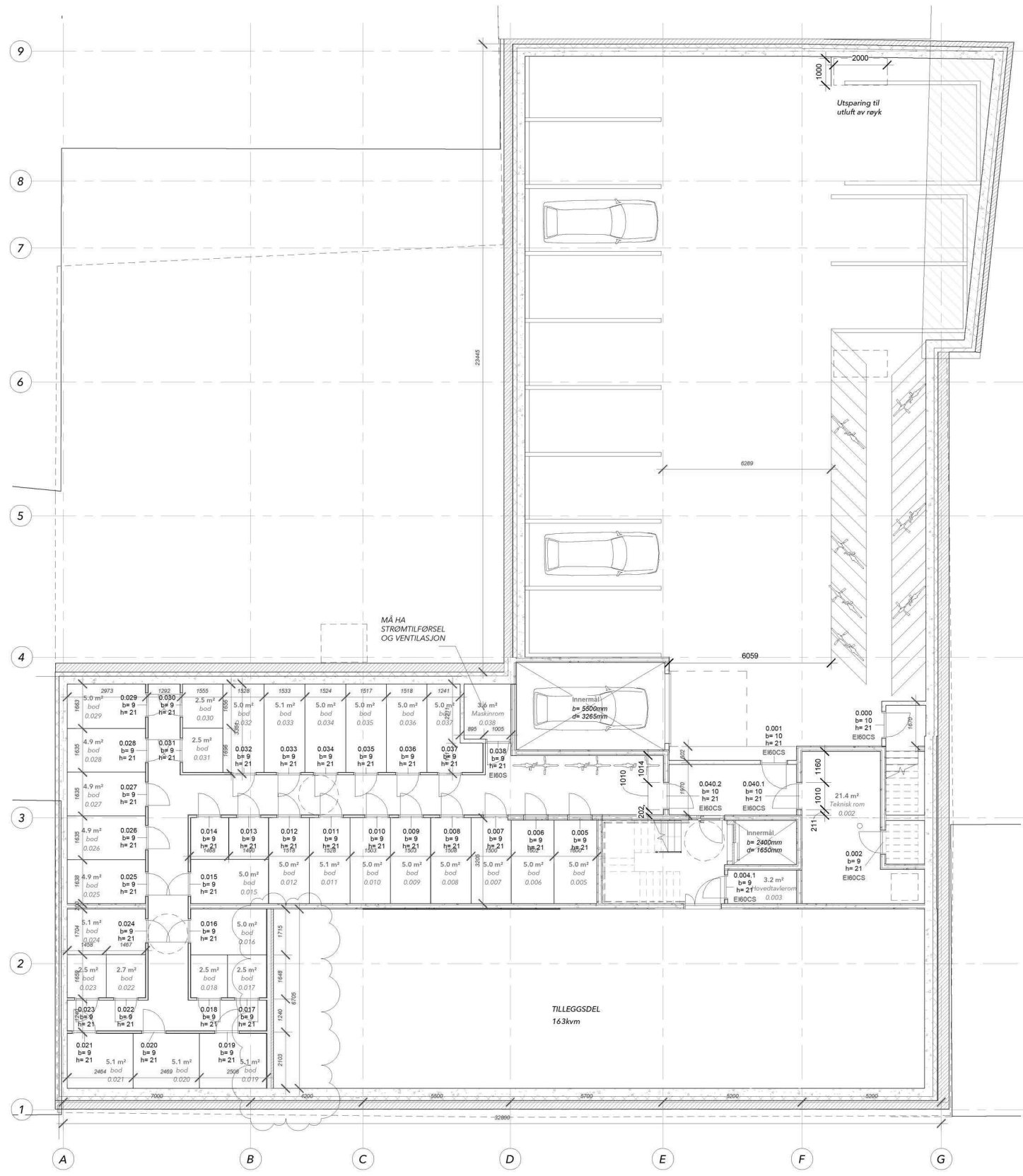
B. Biloppstillingsplasser



C. Biloppstillingsplasser



Plan 0 - 1_100 - 1 : 100



REV. NR.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
3	Ny remningsvei		11.01.19
11	vegg endret til Lecavegg		05.12.19

GM HEIS AS
Bredmyra 6A
1739 BORGENHAUGEN

Deres ref.:
Thor Ellefsæter

Vår ref. (saksnr.):
202108437 - 3
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Bjørn Paulsen

Dato: 26.05.2021

Registrering av teknisk dokumentasjon for løfteinnretning - Mariboegs gate 14 A-G - Løpenummer 19588

Plan- og bygningsetaten bekrefter med dette mottak av dokumentasjon som underlag for registrering av ny løfteinnretning.

Løfteinnretning er tildelt L.Nr. 19588. Vennligst oppgi dette L.Nr. ved henvendelser om løfteinnretningen. Leverandørens anleggsnummer er: NO-12067/ 2021.

Tiltaket faller under *Plan- og Bygningsloven [Pbl] § 20-1, første ledd, litra f*), med tilhørende krav til søknader og dokumentasjon. Montasjen kan ikke starte før igangsettingstillatelse under byggesaken er mottatt.

Løfteinnretningens CE-merking skal være verifisert ved egenkontroll **før** innretningen kan omsettes (overleveres eier).

Løfteinnretningen skal også ha egen driftstillatelse **før** den kan tas i bruk (jfr. *Teknisk forskrift § 16-1, litra a*) og *Pbl § 32-9*).

Søknad om driftstillatelse må være behandlet og vedtak fattet, før søknad om ferdigattest, eventuelt søknad om midlertidig brukstillatelse for (deler av) bygget inkludert heisen, kan behandles under byggesaken.

Vennlig hilsen

Sathesan Vimalanathan - saksbehandler

Bjørn Paulsen - enhetsleder

teknisk fagavdeling

enhet for heiskontroll

Kopi til:

Marieboesgt. 16 AS, Selma Ellefsens vei 6, 0581 OSLO

Fra: Sathesan Vimalanathan
Sendt: fredag 9. desember 2022 09:56
Til: PBE Postmottak
Emne: Saks nr : 202108437 - MARIBOES GATE 14 A-G

Med vennlig hilsen
Sathesan Vimalanathan
Prosjektingeniør
+47 907 69 486

Fra: Heiselskapet Løft AS <post@heisloft.no>
Sendt: fredag 9. desember 2022 09:41
Til: Sathesan Vimalanathan <sathesan.vimalanathan@pbe.oslo.kommune.no>
Kopi: andre.nordbo@gmail.com; andre@oyark.no; mm@morch.no
Emne: SV: MARIBOES GATE 14 A-G

Hei Sathesan,
Løfteplattform ble ferdig montert, så vidt jeg husker nå
Jeg har ikke dokumentasjon på om den er CE-merket

Usikker på hva som har skjedd etter at GM Heis gikk konkurs

MVH
Thor E
Mobil: +47 412 71 272

Fra: Sathesan Vimalanathan <sathesan.vimalanathan@pbe.oslo.kommune.no>
Sendt: fredag 9. desember 2022 08:43
Til: Thor Elfersæter <te@heisloft.no>
Kopi: andre.nordbo@gmail.com; andre@ovark.no; mm@morch.no
Emne: VS: MARIBOES GATE 14 A-G

Hei Thor!
GM heis er konkurs.
Vil gjerne vite om denne anlegg.
Vet dere om et annet firma har over tatt denne anlegg ?
Er denne anlegg levert ?
Hva er status til denne anlegg ?

Vi har ikke gitt driftstillatelse til denne anlegg enda.
Fordi vi har ikke fått søknad fra heisfirma/jeller ansvarlig søker.

Saksnr	Løpnr.	Type heis	Driftstatus	Byggnr	Gbfs-nr.	Adresse	Postnr.	Poststed	Leverandør	Anleggsnr
202108437	19588	Løfteplattform for personer	Ukjent	0	208/392/0/0	MARIBOES GATE 14 A-G			GM Heis AS	NO-12067

Med vennlig hilsen

Sathesan Vimalanathan
 Prosjektingeniør
 +47 907 69 486

Plan – og bygningsetaten
 Enhet for heiskontroll
 oslo.kommune.no
 Sentralbord: 21 80 21 80



Oslo

www.oslo.kommune.no

Tenk på miljøet og ikke skriv ut denne e-posten hvis du ikke må

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Organisasjonsnummer 991 398 805 MVA
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie eller bruksoverlating skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen/plassen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.

Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Se www.infoland.no

Eierskiftegebyr (betales av selger)

kr 3 108,- inkl. mva pr. plass

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen/plassen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Karl Erik Dønnum

Mobil: 47465389

E-post: sameietmariboegate14@styremail.no

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Organisasjonsnummer 991 398 805 MVA
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere. Se forøvrig vedtektene.

Garasjeplassen er en ideel andel av snr. 36 i sameiet.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre. Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS



Anne Kathrine Sørensen
avdelingsleder eierskifte

Vedlegg
Kopi styrets leder

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95

Mariboës gate 14 F Bilheis



**Vurdering av bilheis
OHK løpenr. 18920
NiNr. 6030170528**

1 INNLEDNING

Bakgrunn for vurderingen er henvendelse fra advokat Christian Engelstad, Brækhus.

Sameiet ønsker en gjennomgang/kontroll av bilheisen med bakgrunn i overveldende mengde feil.

Det angis at det er loggført 26 feilmeldinger i perioden 28.09.2021 til 31.07.2022, der heisen har stått og beboerne ikke har fått tilgang til sine biler.

Det har blitt reklamert, men utbygger avviser ansvar, hovedsakelig ved å vise til at beboerne har påkjørt heisdørene.

Sameiet trenger en vurdering av mest sannsynlig årsak til funksjonssvikten, med forslag til utbedringstiltak.

Befaring er utført av Øystein Ueland, BMA

Heisen benyttes for transport av biler til og fra gateplan og parkeringskjeller.

2 DAGENS HEIS SLIK DEN ER REGISTRERT I OSLO KOMMUNE

<u>Leverandør</u>	<u>GM Heis AS (konkurs)</u>
<u>Fabrikat</u>	<u>GMV Swedwen AB</u>
<u>Fabrikasjonsnummer</u>	<u>NO-12065</u>
<u>Driftstillatelse / Installasjon</u>	<u>19.05.2020</u>
<u>Løpenummer</u>	<u>18920</u>
<u>NINr.</u>	<u>6030170528</u>
<u>Teknisk kontrollorgan</u>	<u>Heiskontrollen AS</u>
<u>NHK Objektnummer</u>	<u>108878</u>
<u>Sertifikatdato</u>	<u>18.05.2020</u>
<u>Heistype</u>	<u>Vare-personheis</u>
<u>Antall stopp</u>	<u>2</u>
<u>Innganger til plattform</u>	<u>2</u>
<u>Nyttelast</u>	<u>3000 kg</u>
<u>Løftehøyde</u>	<u>2,6 m</u>
<u>Hastighet</u>	<u>0,28 m/s</u>

3 FABRIKANTENS SPESIFIKASJONER OG ANVISNINGER

Sjakt

Topp høyde 3200 mm
Løfte høyde 2600 mm
Gruvedybde 1200 mm
Sjaktbredde 3265 mm
Sjakt dybde 5500 mm

Heisstol

Bredde 2400 mm
Dybde 5000 mm
Høyde 2000 mm

Dører

Dørtype – Fermator Premium, 6-blad teleskopåpnede
Dørhøyde 2000 mm
Dørbredde 2300 mm
Brannklasse E-120
Dørene har sikret med fotocellelister plassert mellom sjaktdører og stoldører
Heisen er beregnet for transport av biler.
Sjakt er i betong.

Avstand mellom føringsfester 1500 mm

Sylinder

2 stk. løftesyndere, direkte, 1-steg

Hydraulaggregat :

Motorspenning 400 V
Merkestrøm 42 A
Startstrøm 84 A

Fabrikanten, GMV Sweden angir at heisen skal gjennomgå av Teknisk kontrollorgan i henhold til Heisdirektivet 2014/33/EU, bilag XI, modul H1
Sertifikat 14-1002520-00
Heisen oppfyller kravene i heisdirektivet 2014/33/EU

Fabrikanten angir at temperaturen i maskinrom og sjakt skal holdes mellom + 15 og + 40 grader celsius.

Temperaturen i maskinrom og
schakt hålls mellan +15 - +40
grader Celsius

Ventilasjon :

Fabrikanten angir at «schakt og maskinrom har naturlig ventilation med avsaknad av damm, fukt och skadliga gaser. Se vidare EN 81-20 5.2.1.3

Tillse att schakt och maskinrom har naturlig
ventilation med avsaknad av damm, fukt
och skadliga gaser
Se vidare EN 81-20 5.2.1.3

3 **TEKNISK KONTROLLORGAN / DRIFTSTILLATELSE**

Heiskontrollen AS har utferdiget sertifikat om sluttkontroll :

Sertifikatnr. 108878-58264

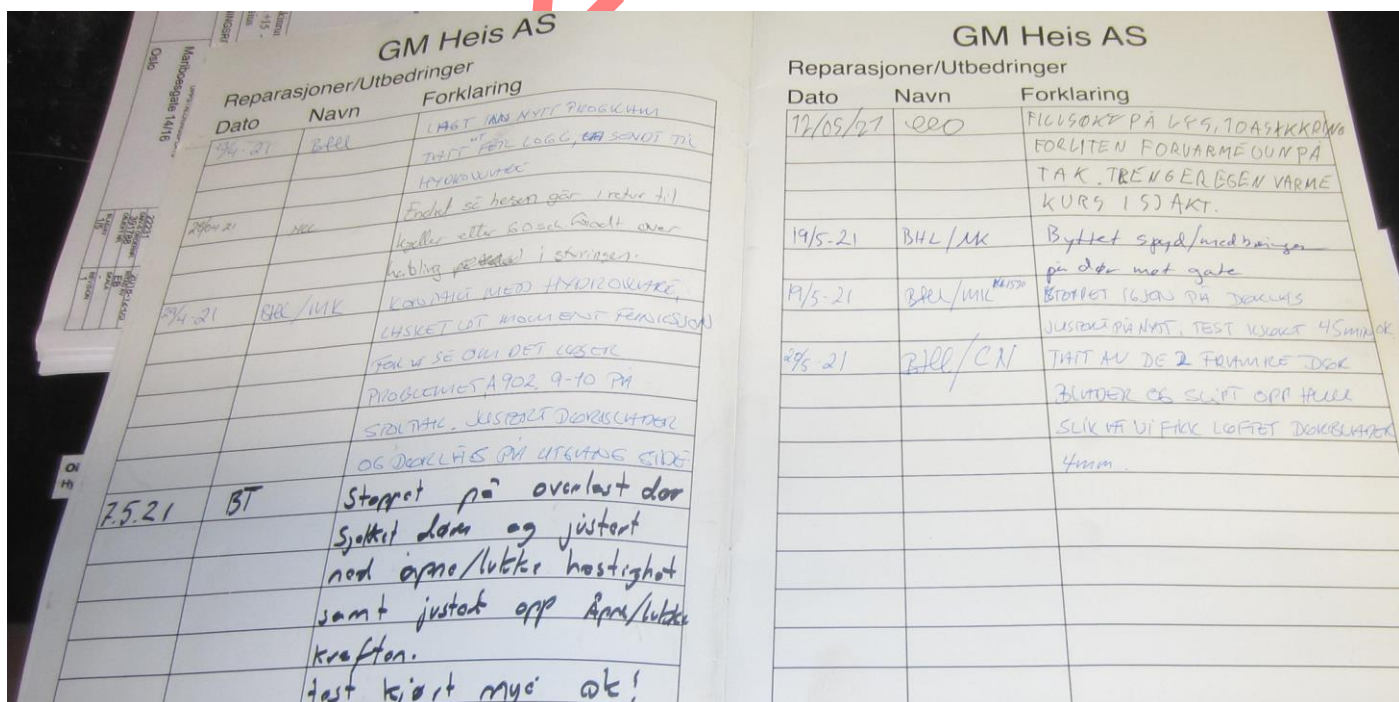
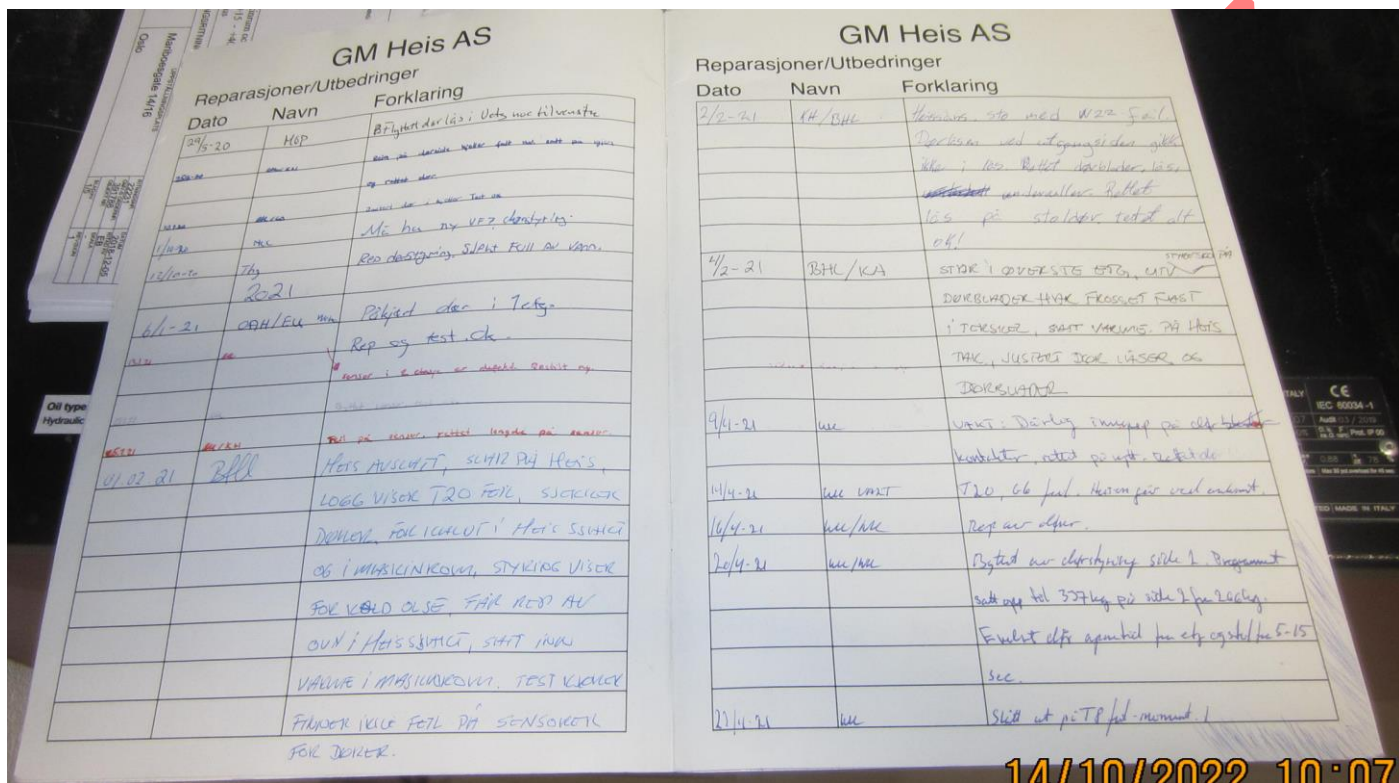
Kontrollen er utført iht. bestemmelsene i Heisdirektivet 2014/33/EU, vedlegg V, ved gjennomføring av prøver og inspeksjon etter produsentens anvisninger og/eller etter NS-EN 81-20

Sertifikatdato 18.05.2020

Driftstillatelse fra Oslo kommune er datert 19-05-2020.

4 LOGGBOK

Det ligger 3 loggbøker i maskinrommet. En fra GM og to fra TK. Erfaringsmessig har antall hendelser og heisstopp vært langt flere enn det som fremkommer i loggbøkene. Ut fra opplysninger fra sameiet virker det som de ved en rekke anledninger har rettet feil selv, og satt heisen i drift. Finnes det en oversikt over slike hendelser ?



Reparasjoner		
Dato	Feilbeskrivelse	Utført av
2022 VÅR 24/6-22	HEISTANS I ØVER ETG., HØYRE SJAKTOR- BÅRER SLEPPE MOT TERSKE-PLATE, RETTET DISK, LØSSET VANGS PÅR ØBB, NY KLARING MELLOM DØRBLADER OG TERSKER = 15 mm, PRELUERKORT, FANT AT UNDERROLLER ER SLEDDER MELLOM M/X PÅ STUEN BØLLE, DA DE ROLLER ER VANGS, AVTANT M/KUNDE ER AVKOMT DETTE BLA PRIS (VANG-UTKLEMMING = 8491)	Ord. J.
27/6-22	DØRREKONTAKT, SJAKTOR 2. ETG. TERSKE. RETTET DØRER, PRELUERKORT MYE UTEN NYE FEIL. (ALLE ROLLER GÅR NR FINT.)	Ord. J. & V.M.
8/7-22	BEFARING: TATT RULLER AV DØRER, FOR Å SIKRE MULIGHET TIL Å GJØRE KLARING FOR DØRBLADER/TERSKER.	Ord. J. & J.P.

Loggbøkene viser et stort antall feil og stopp. Antallet stopp er mange og langt flere enn det en kan forvente på denne type heis.

I tillegg til de stopp som fremkommer av loggbok, så har beboerne i et stort antall rettet og satt heis i drift selv.

BMA 2022

5 OBSERVASJONER - FOTOCELLER - STØRRELSE PÅ HEIS OG DØRER

Det er 3 sett med fotoceller i heisstol/kupe.
En i hver ende av heiskupe, ca 10 cm fra døråpning.
Total avstand mellom de to settene som er plassert ved døråpning er ca. 4,78 m
Disse fotocellene er koblet slik at dører ikke vil lukke dersom en av fotocellestrålene er brutt.

I tillegg er det et sett med fotoceller plassert i midten av heiskupe.
Funksjonen til denne fotocellestrålen er å registre om det er en bil i heiskupeen.

Teoretisk lengde på bil som kan transporteres i heisen er således: 4,78 m

Dette er en teoretisk lengde på bil.
Praktisk lengde for bil som kan transporteres vil ligge rundt +/- 4,60 m
Dette er i henhold til beskrivelser i internasjonal litteratur/anvisninger der en angir at klaringer til dører bør være minst 20 cm foran og bak bilen.
For mange bilførere vil en klaring på 10 cm til fotocellefeltene oppleves som vanskelig å manøvrere seg innenfor.
Total lengde på heiskupe er 5,0 m

Foto viser plassering av fotocelle:



Fotocellestrålene blokkerer dørbevegelsen, og heisen kan ikke kjøre før dørene er lukket.

Når først dørene er lukket og heisen er i bevegelse kan bilen beveges fremover eller bakover og bryte fotocellestrålene, uten at heisen vil stoppe.

Ved hver dør, oppe ved taket er det et display med to piler og et rødt lys. Dersom fotocellestrålen bak bilen er brutt skal pilen som peker mot den lukkede døren lyse for å angi at bilfører må kjøre lenger frem. Når begge piler er mørke og det lyser rødt vil dører starte å lukke. Når dører er lukket og dørkontaktene er hele, vil heisen starte.



Pilene er feilkoblet og virker ikke etter hensikten

Pilene er ment å forhindre at bilen kjører for langt mot den døren som er lukket, slik virker de ikke. Slik dette er anordnet i dag, er faren for at en kjører på dørene stor.

Dette må rettes.

Når heisen først er i bevegelse, har fotocellestrålene ingen funksjon. De styrer bare selve dørbevegelsen.

I tillegg til fotocelle strålene inne i heiskupeen er det installert heldekkende fotocellefelt mellom sjaktdører og kupedører, samt «radar som tar bevegelse foran dører. Disse skal forhindre at dører slår mot biler eller hindringer i døråpninger.

Fotocellelist mellom dører :



Dersom det kjøres inn, eller forsøkes kjøres inn, biler med for stor lengde, kan dette medføre fysiske skader på dørblader.

Dørbredden er 2300 mm.

For mange biler vil det bli trangt å manøvrere sideveis.

For noen biler vil det bli nødvendig å ta inn speilene

BMA kan ikke vurdere om de begrensninger som designet av heisen gir med hensyn til hvilke biler som kan benytte parkeringsgarasjen, er i henhold til det kjøperne av leiligheten kan forvente eller er forespeilet.

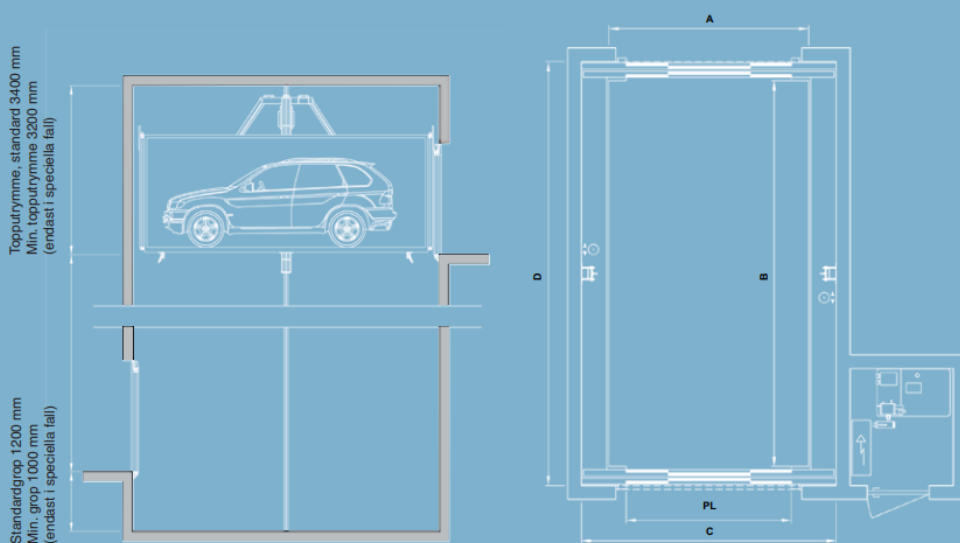
For bilheiser anbefaler BMA på generell basis at kupelengden er minst 5,5 m, anbefalt 6 m.

Anbefalt dørbredde er minst 2,4 m, ideelt sett 2,5/2,6 m

Se også vedlegg 1. fra fabrikanten.

Her fremgår det tydelig at den installerte heisen ligger utenfor det de størrelser som fabrikanten beskriver/anbefaler.

Fabrikanten anbefaler på sine hjemmesider en minste standard dimensjon på heiskupeen med Lengde 5300 mm (aktuell størrelse 5000 mm)

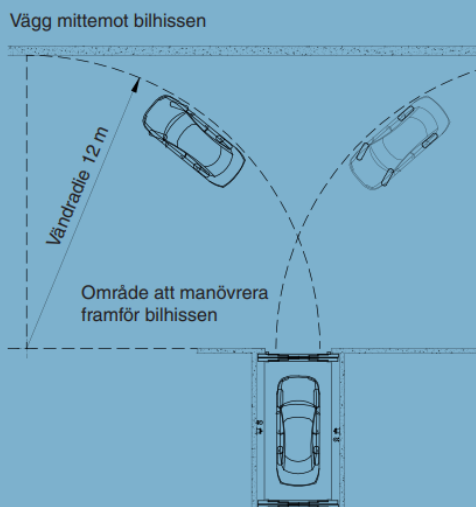


Standardstorlekar (Angivna hissmodeller är endast exempel, andra mått på hisskorg, dörrar och schakt kan beställas)

Hissmodell	Last (kg)	Hisskorgens mått (mm)		Dörrens mått (mm)		Schaktmått (mm)		
		A (bredd)	B (djup)	PL	Dörrtyp	C	D (1 ingång)	D (2 motsatta ingångar)
VL 30	3000	2400	5300	2300	C6	3400	5770	6040
VL 35	3500	2700	5600	2400	C6	3550	6070	6340
VL 40	4000	2800	6000	2600	C6	3800	6470	6740
VL 45	4500	3000	6000	2800	C6	4000	6470	6740

Max. lyfthöjd 13,7 m med standardgropdjup (1200 mm) och standardtopputrymme (3400 mm).
 Större lyfthöjd är möjlig med större gropdjup/topputrymme. Min grop 1000mm, se teknisk information.
 För andra topphöjder, kontakta GMV Sweden.
 Max. hastighet VL 0,5 m/s
 Höjd hisskorg VL 2000–2600 mm
 VL45: 4500 kg 3000 x 6000 m PL 2700 C6 C=3950

Om det går en vägg vinkelrätt mot hissen måste avstånd mellan hiss och vägg vara minst 12 meter.



6 OBSERVASJONER - INNKJØRING TIL HEIS FRA GÅRDSPLASS

Det er relativt stor høydeforskjell mellom nivå på gårds plass og terskel for øverste dør på heisen. Nivå for terskel er vesentlig lavere enn gårds plass.

Dette gjør at vann/snø/sørpe lett vil renne mot dørterskel. Det samme gjelder for grus og andre fremmedelementer.

Det er en rist foran dørene som skal samle opp vann.

Hvordan fungerer denne om vinteren ? - Is ?



Sameiet har problemer med at terskler fylles med grus og vann/søle. Dette stopper dørbevegelse og heisen blir stående med åpne dører.


Sameiet har gått til innkjøp av en kraftig industristøvsuger. Denne er plassert i maskinrom for heis. De har rutiner for ukentlig rengjøring.



Loggbok viser også at det har vært tilfeller der vann i terskler har frosset, og dører ikke kan beveges.

Det er hensiktsmessig at bilheiser designes slik at der er en liten «motbakke» opp til dørterskel. Dette vil forhindre at vann renner mot dører, samt at det vil vanskeliggjøre at grus og andre fremmedelemer samles mot dører/terskler.

Fabrikanten skriver følgende :

- 
- Påkörningsskydd kan vara lämpligt framför alla schaktdörrar. Levereras ej av GMV.
 - Tak eller sluss krävs vid infarten från "gatan" till hissen, skydd mot väder. För att minimera risken för stopp. Levereras ej av GMV.
 - Extra rullport / garageport rekommenderas framför hissdörr som placeras mot det fria, mot gata. Ett extra skalskydd som skyddar mot väder och intrång. Levereras ej av GMV.
 - Galler och "vägbula" är att föredra framför hissdörrar som går mot det fria, mot gata. Snö och is kan samlas upp innan bilen kör in i korgen. Levereras ej av GMV.

Det leverte design og løsning er lite hensiktsmessig for en bilheis. Fabrikanten av heisen har beskrevet anordninger som er forutsatt levert/ivaretatt ved lokal leveranse. Dette er ikke levert her.

Det kan være særdeles vanskelig å gjøre om på flere av disse fysiske forholdene i ettertid.

7 OBSERVASJONER - ISOLERING MOT GÅRDSPLASS OG TAK - ANNET

Dørfronter - sett utenfra :



Felt over dører - sett innefra



Ingen isolasjon, bare stålplaten som skiller sjakt fra uteklima.
Vegg og felt over dør - ingen isolasjon

Isolasjonsplate i tak (fungerer også som støydemping mot leilighet over) er fjernet i sin helhet for å sette opp løftkroker i tak.

Veggfelt over dør mot gårds plass :



Ingen isolasjon - bare stålplater mot yttervegg - stor ventilasjonsåpning
Ventilasjonsrist må få en annen utførelse.
Dagens løsning «tømmer» sjakten for varme.

Sidevegg :



Sidevegg – ingen isolasjon

Annet - ledning til stikk-kontakt er utført som luftstrekk.
Dette er ikke en akseptabel utførelse

Ytterligere isolasjonsplater som er fjernet :



Varmeovn i sjakt

8 OSERVASJONER - VIFTEOVEN PÅ TAK AV HEIS - VARME I SJAKT

Vifteovn på heistak :



Det står en løs varmeovn (vifte) plassert på tak av heis.

Ut fra logg bok 04-02-2021 :
«Dørblader har frosset fast i terskler
Satt varme på heistak»

Ut fra loggbok (12-09-2021) ble det anmerket at det er det er for liten varme på tak.

Dette er en ovn som har maks 2kW
Følgeklarer for heis er ikke dimensjonert for slike laster.
Inn og utkobling av slike laster kan gi følgeskader på annet utstyr/komponenter.

Løsningen er ikke en ovn på stoltak - denne må fjernes.

Dagens uisolerte vegger gjør det umulig å holde + 15 grader i heissjakt.

Vegger må isoleres !!

Dørblader må få en bedre isolasjon (dette kan være vanskelig å oppnå)

Installert varme-effekt i bunn av sjakt er kraftig underdimensjonert i forhold til at fabrikantens anvisninger er at sjakt skal holde minst + 15 grader Celsius.

Den gode løsningen er sluse foran dører mot friluft.
(f.eks. en rulleport)
Dette er i henhold til fabrikantens anvisninger.

Varmeovn i sjaktgruve :



Varmeovnen har en effekt på 1150 kW
Dette er kraftig underdimensjonert.-

Utbygger må lage en varme/energikalkulasjon som viser hvor mye som må installeres.

Isolasjon i sjakt må utbedres !!

Slik heisen fremstår i dag, er den ikke lovlig å ha i drift når vinteren kommer, og det blir kaldt.

9 OBSERVASJONER - TERSKLER

Dørterskler er av aluminium.
BMA antar at disse er utført som forsterket aluminium.
Dette må undersøkes nærmere.



Punktlaster kan fort bli ca. +/- 700 kg.
I så fall er anbefalingen å benytte stålterskler.

Ved terskler som går mot friluft er det sterkt å anbefale at det under terskler legges selvregulerende varmekabler.
Dette er også fabrikantens anvisning.

Fabrikanten anbefaler på sine hjemmesider :

- Värmeslingor i trösklarna vid horisontella automatdörrar för att förhindra dörrstopp pga is/snö om dörr vetter mot det fria, mot gata, **Option**
- Sill with slots / trösklar med dräneringshål för smuts / grus att föredra vid horisontella automatdörrar, **Option**

Terskel er av type forsterket aluminium (max. punktbelastning er ikke kjent)

Fabrikanten kan levere og anbefaler massivt stål :

- Tröskel
Förstärkt rostfritt stål

10 OBSERVASJONER - BJELKE OVER DØR MOT GÅRDSPLASS

Stålbjelke over dør mot gårds plass



Stålbjelke over dør mot gårds plass er «hjemmesnekret»

Den er sveiset sammen av 4 stk. firkantør.

Sveisene er ikke fagmessig utført.

Stålet er ubehandlet – ikke rustbeskyttet

Braketter for innfesting av dører har slisser for justering av høyde (samt sideveis).

Sammenføyning med bolter er ikke benyttet.

De er sveiset uten muligheter for justeringer.

Sveiser er ikke fagmessig utført.

Sveisesammenføyninger er også her ubeskyttet – ikke rustbeskyttet.

Bilder viser også at festeplate for bjelke har 4 hull for feste mot vegg (på begge sider) – bare 2 hull er benyttet. Dette gir en ustabil konstruksjon.

Loggbok (20-05-2021) angir at dørblader er demontert og at feste-hull er forlenget 4 mm.

Dette skyldes med overveiende sannsynlighet at bjelke har gitt etter tilsvarende.

Dette må rettes.

Dagens bjelke og innfestninger må fjernes.

Ny bjelke med dimensjoner som ikke gir etter må monteres.
Justeringsmuligheter må ivaretas.
Alt må grunnes og rustbeskyttes.

Utførelse og dimensjoner må være slik stålplater kan isoleres mot utemiljø.

BMA 2022 11 07

11 GULV I HEISKUPE

Bilde av gulv i heiskupe :



Gulv er delt i flere seksjoner med sprekker mellom

Saltholdig smeltevann fra biler renner ned i sprekken, gjennomgulvet og ned på bærende stålkonstruksjoner.

Bilder viser stålkonstruksjon under gulv :



Foto viser tilløp til rustdannelse i bærende konstruksjoner

Gulv må utføres som en tett enhet, med et kontrollert og styrt avløp for saltvann til bunn av sjakt.

Fabrikanten anbefaler dette på sine hjemmesider:



Fabrikanten anbefaler på sine hjemmesider :

- Nordiskt golv, **Option** uppsamling av snö, is och vatten, lös uppsamling i gropan, kan vara att föredra om bilarna kör in i hissen direkt från gatan. Sparar golvkonstruktionen under längre tid.

Gulv må utbedres.

12 KOBLINGSBLOKS PÅ KUPETAK

Koblingsboks på tak av kupe :



Innmat i boks rengjøres. Ledninger ordnes.

Lokk påsettes.

Det kan se ut som det er noen kortslutnings-sløyfer på klemmebrett.
Serviceleverandør undersøker, og kontrollerer opp mot el-skjema.
Hvilke funksjoner er eventuelt kortsluttet ut ?

13 VANNINNTRENGING I SJAKT ?

Foto fra det ene hjørnet i sjaktgruve :



Det ser ut som det er vanninntrenging
Puss og maling skaller av.
Det vurderes om det er behov for tetting og injisering.

BMA 2022 1107

14 OLJE FRA PAKNINGER PÅ SYLINDERE

Foto viser areal under/ved sylindere



Pakningshus i topp av sylindere er påsatt en slange som er ment å lede olje ned i kanne i sjaktbunn.

Kanne er ikke på plass.

Det begynner å bli mye oljesøl.

Det ligger en skrukork for plastkanne i oljeoppsamlingskar, det kan se ut som det har vært kanner opprinnelig.

Kanner settes på plass.

Det overvåkes hvor mye som lekker ut mellom hvert servicebesøk.

Oljetank i maskinrom kontrolleres for nivå.

Oljetank etterfylles for olje.

Det fylles på så mye olje det er plass til.

Ikke bare for manglende oljenivå, men også for å ha et større volum for å holde en jevn temperatur på olje. (loggbok viser at lav oljetemperatur har vært en feilkilde)

Det kontrolleres videre at varmeovn i maskinrom fungerer etter hensikten.

15 LØSE DELER PÅ TAK AV HEIS

Det ligger flere løse deler på tak av heis:



Er dette brukte / defekte deler ?
Eller er dette deler som kan benyttes ?

Eventuelt ;
Er dette deler som er en del av låsing av dører når heisen er i fart ?

Serviceleverandør avklarer.

BMA 2022



Det er levert dører av fabrikat Fermator, type «Premium»

Dette er en standarddør for fabrikanten.

– BMA har lite erfaring med denne type dør.

Vi beskriver selv dører med høyere kvalitet på bilheiser.

Bakgrunn for det, er at vi vet at heisstopp på denne type heiser ofte er en dørfeil

- da er det hensiktsmessig å øke kvaliteten på dørene.

17 Oppsummering

Heisen har en rekke mangler som gjør den lite egnet som bilheis.

Det må påregnes store vedlikeholdskostnader, og økende vedlikeholdskostnader de neste årene.

Dagens utførelse vil medføre meget store kostnader til oppvarming, leverandøren oppgir at temperatur i sjakt skal være +15 grader.

Det må installeres flere varmeovner i sjakt.

Leverandøren anbefaler/beskriver at heisen, i tillegg til dagens dører mot friluft, bør ha en ekstra dør/port. Dette må installeres for å sikre en god driftsregularitet.

Veggfelter mot friluft må isoleres.

Terskler må være i stål som tåler store punktbelastninger.

Terskler mot friluft sikres med varmekabler.

BMA har ikke fått tilgang til kontrollrapporten fra Teknisk Kontrollorgan, NHK.

Vi antar at rapporten inneholder avvik som ikke er rettet, mellom annet med hensyn til hvilket miljø/klima heisen er montert i.

BMA vil anbefale at Sameiet så hurtig som mulig bestiller en ordinær periodisk sikkerhetskontroll, utført av NHK (i egenskap av å være Sikkerhetskontrollorgan).

En vil da kunne avdekke om eventuelle tilbakemeldinger på avvik fra installatør er feilaktige, og sertifikat er utskrevet på feilaktig grunnlag.

Denne vurderingen beskriver en rekke avvik som BMA anbefaler utbedret.

Våre betraktninger hva angår design/størrelse på heis vil det være vanskelig, om ikke umulig, å utbedre.

mvh

Øystein Ueland
BMA Heisteknisk Rådgivning
Oslo 07-11-2022

VEDLEGG 1

Vedlegg 1. er hentet fra fabrikantens hjemmesider

BILHISSAR

\ Våra hissar \ Bilhissar

Fordonshiss VL - Bilhiss. Design och tillverkning i Sverige.

Den mest perfekta lyftanordningen för att lyfta fordon som någonsin har upfunnits.

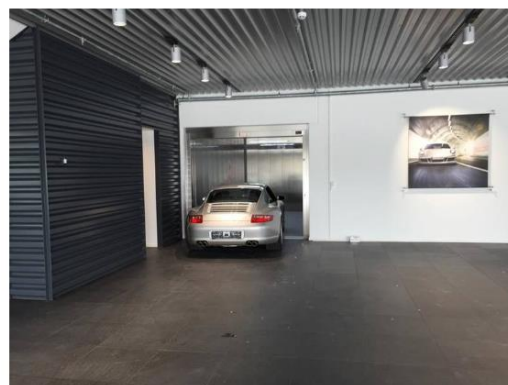
VL® bilhissar är speciellt framtagna för personbilar och finns i 4 standardversioner EC-Design Examination certifierade:

- **VL30:** 3 000 kg belastning och korgmått 2,4 x 5,3 m och en 2,3 m bred dörr.
- **VL35:** 3 500 kg belastning och korgmått 2,7 x 5,6 m och en 2,4 m bred dörr.
- **VL40:** 4 000 kg belastning och korgmått 2,8 x 6,0 m och en 2,6 m bred dörr.
- **VL45:** 4 500 kg belastning och korgmått 3,0 x 6,0 m och en 2,7 m bred dörr.

GMV rekommenderar **VL35** och **VL40**, eftersom dessa bilhissar tillhandahåller transport av alla massproducerade personbilar - inklusive de största SUV-modellerna.



Fordonshissar VL® är utförd med tekniken GMV 1: 1 Teknologi - med världsunik drivning 1: 1, som håller hissen stabil när du kör in bilen. Dessutom är lyftanordningen karakteriserade av extremt små dimensioner i förhållande till korgstorleken jämfört med andra fabrikat.



Porsche center, Stavanger

Stora fördelar jämfört med andra tekniska lösningar:

Teknologi och funktionalitet

- Direkt verkande cylindrar använder en världsunik teknik, GMV 1: 1 Teknologi.
- Teleskopcylindrar typ EC / TCS producerade av GMV Sweden AB med 100 procent synkronisering som påverkar lyftoperationen och livslängden (omöjligt att nås med andra lösningar).
- Hög hållbarhet och tillförlitlighet på grund av det låga antalet delar.
- Låg drift- och underhållskostnad.
- Enkel och ultralätt konstruktion i jämförelse med andra elektriska och hydrauliska fordonshissar.
- Exceptionellt liten storlek på schaktet med hänsyn till korgens dimensioner.
- Minsta grop på 1,0 m.
- Mycket stabil golvsposition i korgen vid körning av fordon - det är inte möjligt att uppnå om korgen drivs med linor (hydraulisk 1: 2 och 4: 1 fordonshissar).
- Standard belastningsintervall går från 3,0 till 4,5 t och valfritt från 5 upp till 11 t.
- Möjlighet att öka kapaciteten vid bibehållen korgstorlek.
- Central dörrar som gör det möjligt att snabbt och säkert köra in fordonet.

Miljö

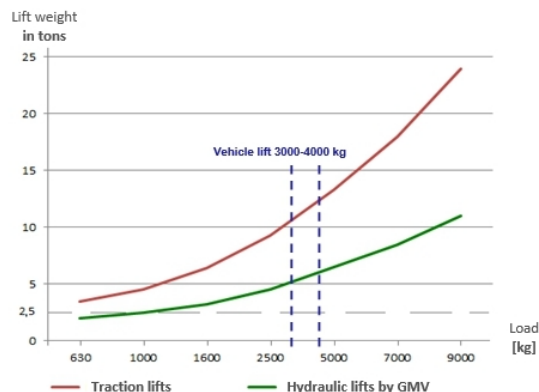
- VL-hissens materialbesparande konstruktion, låga totalvikt (till och med 30-60% lägre jämfört med andra elektriska och hydrauliska fordonshissar) innebär också att det krävs mindre energiförbrukning för att tillverka och att transportera hissen.
- Få sliddelar som hissen är uppbyggd på.
- Låg efterfrågan på reservdelar på grund av hög hållbarhet och pålitlighet vilket innebär låga driftkostnader.
- Lätt och materialbesparande schaktkonstruktion tack vare att krafterna koncentreras i schaktgropen.
- Ingen användning utav permanent magneter, vars produktion är exceptionellt energikrävande och utvinningen av råvaran är svår och dyr.
- Låg energiförbrukning.

GMVs bilhissar betjänar flera nivåer över mark eller parkeringsgarage under mark nivå. Användningen av hissen är perfekt för mindre garage, i stället för en typisk ramp, sparar ca. 5 upp till 9 parkeringsplatser per plan. Bilderna nedan visar tydligt fördelen med GMV bilhiss.

Viktjämförelse av hissar som lämnar fabriken

(inklusive olika fordonshissar Q = 3000 – 4000kg)

Hp = 10 m, 4 stops



Säkerhet

- Mer än 60 års erfarenhet av konstruktion av hydrauliska hissar.
- Inga massiva enheter (ingen drivenhet och motvikt) placerat över hisskorgen.
- Inga linor som lyfter hisskorgen.
- Maskinrummet är placerat på en separat plats som säkerställer säker montering och underhåll.
- Fjärrkontroll för destinering och anrop av hissen. (option)

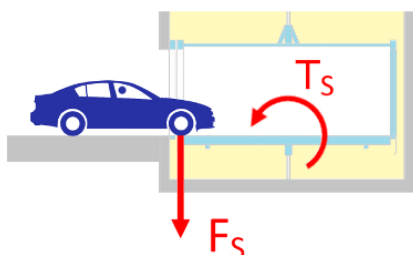


Allmänna krav för GMV Bilhissar

1. Bilhissens hisskorg ska vara av tillräcklig storlek för att rymma en bil och av tillräcklig bredd för att låta passagerardörren öppnas så att föraren kan lämna parkerat fordon.
2. Hisskorgen ska vara utrustad med 2 kontrollpaneler placerade på motsatta väggar och de ska vara tillgängliga från förarplatsen genom öppet fönster.
3. Bilhissen bör vara utrustad med trafikljus som sitter utanför dörrarna vid varje plan och i hisskorgen för styrning av bilar som kör in och ut ur hisskorgen.
4. Bilhissen måste vara utrustad med ett nödsystem som i händelse av strömavbrott automatiskt stannar hisskorgen och öppnar dörrarna helt för att möjliggöra att bilen kan lämna hisskorgen.
5. Hisskorgen ska vara utrustad med tydlig information om att slå av fordonets motor innan hissfärden startas.
6. Avståndet mellan stängda schaktdörrar och motstående vägg eller betongpelare i byggnaden rekommenderas att vara 10m. Avståndet bör inte vara lägre än 7,5 meter.

Viktig parameter - kraft på hisskorgens tröskelfäste F_s

Den mest ogynnsamma belastningen på VL-hissens konstruktion sker när en bil kör in i hisskorgen. På tröskeln visas F_s kraften. Hisskorgen, bärramen och T-gejderna ska vara tillräckligt starka för att klara kraften och vridmomentet (T_s).



GMVs bilhissar präglas av följande krafter på hisskorgens tröskelfäste F_s :

- VL45 $F_s = 2700$ kG
- VL40 $F_s = 2400$ kG
- VL35 $F_s = 2100$ kG
- VL30 $F_s = 1800$ kG

Bilhiss VL30-VL45

Standardstorlekar (Angivna hissmodeller är endast exempel, andra mått på hisskorg, dörrar och schakt kan beställas)

	Märklast (kg)	Korgdimension		Dörrdimension		Schakt dimension			Antal cylindrar (st)
		KB	KD	DB	Typ	SB	SD1	SD2	
VL30	3 000	2 400	5 300	2 300	C6	3 450	5 770	6 040	2
VL35	3 500	2 700	5 600	2 400	C6	3 750	6 070	6 340	2
VL40	4 000	2 800	6 000	2 600	C6	3 850	6 470	6 740	2
VL45	4 500	3 000	6 000	2 800	C6	4 150	6 470	6 740	2

Max. lyfthöjd 13,7 m med standard gropdjup (1 200 mm) och standard topphöjd (3 400 mm). Högre lyfthöjd är möjligt med större gropdjup och/eller topphöjd. Minimum gropdjup är 1 000 mm. För anpassad topphöjd, var vänlig kontakta GMV Sweden för teknisk rådgivning.

Max. hastighet <0,9 m/s.

Invändig korghöjd mellan 2 000 - 2 600 mm.

Tabell översättning:

KB: Korgbredd (mm)

KD: Korgdjup (mm)

DB: Dörrbredd (mm)

SB: Schaktbredd (mm)

SD1: Schaktbredd, 1 korgöppning (mm)

SD2: Schaktbredd, 2 korgöppningar (mm)

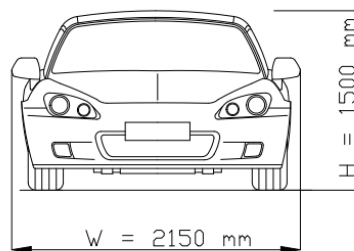
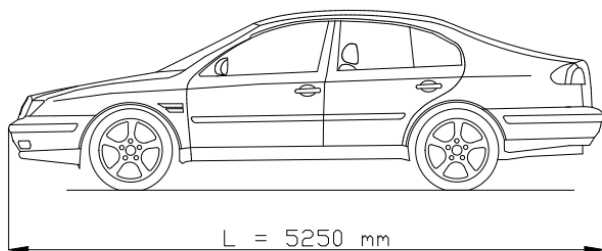
Fabrikanten har videre følgende anbefalinger :

- Nordiskt golv, **Option**
oppsamling av snö, is och vatten, løs oppsamling i gropen, kan vara att föredra om bilarna kör in i hissen direkt från gatan. Sparar golvkonstruktionen under lengre tid.
[\(se även bild på Nordiskt golv\)](#)
- Trafiksystem med signalering i korg och på plan, **Option**
- Värmeslingor i trösklarna vid horisontella automatdørrar for å forhindre dørrstopp pga is/snø om dørr vetter mot det fria, mot gata, **Option**
- Sill with slots / trøsklar med dræneringshåll for smuts / grus ått føredra vid horisontella automatdørrar, **Option**
- 3D sensor for upptæckt framfor schaktdørrar ått føredra, **Option**
- Korghøjd 2200mm rekommenderas, parkeringshusen ått generelltt 2100mm.
- Møjlighet till købildning / utrymme utanfor hissen ått føredra for ått inte stoppa upp trafikken.
- Minsta avstånd rekommenderas ått vara 10m från hissdørr till motsatt vegg for ått undvika for många fram & bakkøringer. Minsta mått bør ej vara lægre ått 7,5m.
- [Optimalt ått 10m ått føredra.](#)
- Påkørningsskydd kan vara læmpligt framfor alla schaktdørrar.
Levereras ej av GMV.
- Tak eller sluss krævs vid infarten från "gatan" till hissen, skydd mot væder. For ått minimera risken for stopp. Levereras ej av GMV.
- Extra rullport / garageport rekommenderas framfor hissdørr som plasseras mot det fria, mot gata. Ett extra skalskydd som skyddar mot væder og intrång.
Levereras ej av GMV.
- Galler og "vægbula" ått føredra framfor hissdørrar som går mot det fria, mot gata. Snø og is kan samlas upp innan bilen kör in i korgen. Levereras ej av GMV.



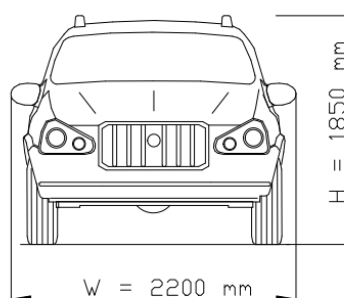
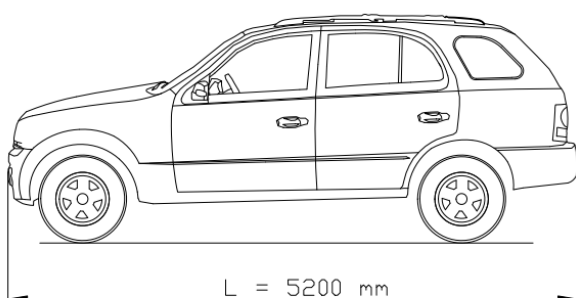
VEDLEGG 1.

S-class limousine



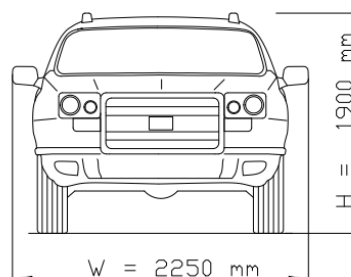
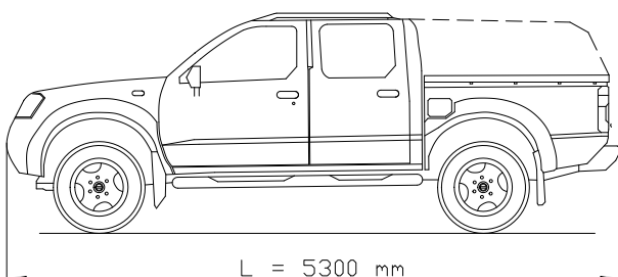
Qmax = 2650 KG

SUV



Qmax = 3250 KG

Pick-Up

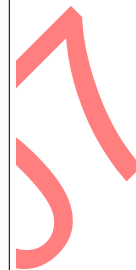


Qmax = 3300 KG

MAXIMUM WEIGHTS AND DIMENSIONS OF PRESENTLY MANUFACTURED PASSENGER VEHICLES.

! NOTE: SOME VERY TOP LIMOUSINES MAY BE LARGER THAN SHOWN IN THE DRAWING.

		Change	Date	Description	
Name:	Passenger vehicles	Catalogue no.:	SAM.OS.1	No. of drawing:	GMV.SAM.OS.1
Description:	Maximum weights and dimensions	Date:	16.10.2014	Date version:	30.05.2015
				Version:	1.3



Rapport fra Stikkprøvekontroll

77036 BrI M14 119281/108878

Sikkerhetskontrollorgan	Heiskontrollen AS	Type	Personheis
Kontrollør (e-signatur)	Bengt Fagernes	Objekt Nr.	108878
Kontrolldato	06.12.2022	Fabrikasjonsnr.	NO-12065
Utstedelsesdato	07.12.2022	Ninr	6030170528
Besøksnavn	Mariboës gate 14	Plassering	OHK 18920 - Bilheis - Mariboës gate 14
Adresse	Mariboës gate 14 0183 OSLO		

Kontrollen ble gjennomført med hjemmel i plan- og bygningsloven samt Byggteknisk forskrift, i samsvar med bestemmelsene i Plan- og bygningsloven §29, og i det omfang myndighetene har bestemt.

Kontrollen er utført med relevante tester og prøvinger innenfor omfanget for den aktuelle løfteinnretning. Rapporten gir en beskrivelse av status på kontrolltidspunktet og det er under kontrollen forutsatt at det regelmessige ettersynet utført av servicefirma inkluderer identifisering og utførelse av eventuelle spesielle vedlikeholdsbehov og/eller tester for løfteinnretningen. Ved ovennevnte kontroll og prøving ble det registrert følgende feil og mangler:

Avvik	*Alvorlighetsgrad
1. Anlegget var montert i utemiljø. Brukernes sikkerhet er eiers ansvar. Er det umiddelbar fare for personsikkerheten, skal løfteinnretningen settes ut av drift. (TEK)	4
2. Det var overkobling (lask) merket med «GM Heis, midlertidig lask» på koblingsklemme i plintkasse på stoltak.	4
3. Heis hadde etasjedør installert i utemiljø. Dersom ikke full innbygging skjer (beskyttelse mot regn, vind, snø og lave temperaturer), må det dokumenteres at materiell er beregnet for de forhold det kan bli utsatt for.	4
4. Det var oljesøl i sjaktgruve, sklifare.	5
5. Heisleverandørs spesifikasjon/ typegodkjenning på temperatur i heissjakt er beskrevet til mellom + 15 og + 40 grader. Det må påses at varmekilde i sjaktgruve har tilstrekkelig effekt.	5

***Forklaring til alvorlighetsgrad**

- 1:** Det ble avdekket feil som medfører umiddelbar fare for personsikkerheten. Løfteinnretningen er satt ut av drift. Lukking av avvik må verifiseres ved ny kontroll eller ved skriftlig tilbakemelding til Heiskontrollen AS før løfteinnretningen igjen settes i drift.
- 2:** Det ble avdekket feil som medfører fare for personsikkerheten. Videre drift kan kun fortsette, hvis tiltak er iverksatt i henhold til Heiskontrollens avtale med eier. Ny kontroll vurderes dersom lukking av avvik ikke er skriftlig tilbakemeldt til Heiskontrollen AS innen avtalt tid.
- 3:** Det ble avdekket feil som kan medføre umiddelbar fare for personsikkerheten. Avvik må utbedres.
- 4:** Det ble avdekket feil som kan medføre fare for personsikkerheten. Avvik må utbedres eller analyseres og dokumenteres.
- 5:** Det ble avdekket forhold som ikke nødvendigvis medfører fare for personsikkerheten. Forhold anbefales utbedret.

**VEDTEKTER
FOR
GARASJESAMEIET MARIBOES GT. 14**
Vedtatt i sameieemøte 28.02.2022

1. Sameiets medlemmer og forutsetningene for sameiets etablering m.v.

1.1 Garasjesameiet (heretter kalt garasjesameiet eller sameiet) er et tingsrettslig sameie i gnr.208 bnr. 392 snr. 36 (heretter kalt eiendomme n) i Oslo kommune. Eiendomme n kan deles i flere seksjoner, og vedtektene gjelder da for hver enkelte av disse. Ved deling oppfordres det til samdrift basert på disse vedtekter.

En «sameier» er den som til enhver tid er eier av ideelle andeler i eiendommen. For ideelle andeler som ikke er solgt av utbyggeren, innebærer dette for disse andelene at utbyggeren (eller det selskap disse andeler må være videresolgt til) er sameier.

1.2 Garasjesameiet er etablert og gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for sameiet. De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av garasjesameiet.

1.3 Garasjesameiet består av 12 parkeringsplasser for bil og 38 plasser for sykkel.

1.4 Hver ideelle andel har lik andel i sameiet.

1.5 Sameiet er forpliktet til å overholde de til enhver tid gjeldende vedtekter.

2. Garasjesameiets oppgaver

Garasjesameiet skal forestå drift og vedlikehold av garasjeanlegget og eiendomme n med tilhørende adkomst på bakkeplan i henhold til de forpliktelser som påligger garasjesameiet etter vedtektene i Eierseksjonssa meiet Mariboës gate 14-16 som Eiendommen inngår i. Garasjesameiet har myndighet til å treffe alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgaven. Garasjesameiet kan herunder fastsette regler for bruk av eiendommen og parkeringsplassene. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for sameierne.

3. Styret

3.1 Garasjesameiets styre består av styreleder og 2 styremedlemmer. Styrets medlemmer trenger ikke være sameiere.

3.2 Styremedlemmene velges for 2 år av gangen. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

3.3 Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

3.4 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av mer enn halvparten av de tilstedeværende medlemme r.

3.5 Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.

3.6 Styret står for den daglige ledelse av garasjesameiet og skal iverksette sameiermøt et s vedtak. Innenfor rammene av sameiermøtets vedtak og de økonomiske midler som står til garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vakt selskap og/eller annet personale/andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver.

- 3.7 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.
- 3.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.
- 3.9 Styret påser at kostnadene til garasjesameiets drift fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 5.
- 3.10 I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap garasjesameiet og har signaturrett.

4. Sameiermøtet

- 4.1 Garasjesameiets øverste organ er sameiermøtet der alle sameiere har møte - og stemmerett. Også styremedlemmer som ikke er sameiere har møterett. Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av juni måned. Innkallelse sendes sameierne minst 14 dager før møtet.
- 4.2 Årsberetning, regnskap med eventuell revisjonsberetning, forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på ordinært sameiermøte må inntas i innkallingen. Forslag til saker som en sameier ønsker skal tas opp på sameiermøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er medtatt i innkallingen.
- 4.3 Alle sameiere har en stemme for hver ideelle andel på sameiermøtet. Stemme kan avgis ved fullmektig. Fullmakter må være skriftlige og datert og fremlegges ved sameiermøtet ved åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- 4.4 Styrets leder er sameiermøtets ordstyrer, hvis ikke sameiermøtet velger en annen. Det velges en person til å undertegne protokollen sammen med styrelederen. Protokoll fra sameiermøtet med sameiermøtets beslutninger sendes sameierne.
- 4.5 Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, samt vedtektsendringer, kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall.
- 4.6 Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:
- Årsberetning
 - Regnskap, herunder fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
 - Innkomne forslag
 - Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av eiernes bidrag
- 4.7 Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller sameiere som representerer minst 10% av andelene i sameiet skriftlig krever det. Ekstraordinært sameiermøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært sameiermøte så langt reglene passer.
- 4.8 Garasjesameiets styre ved styreleder representerer garasjesameiet i Eierseksjonssameiet dersom ikke sameiermøtet vedtar noe annet.

5. Fordeling av kostnader

- 5.1 Kostnader med eiendomme n skal som hovedregel fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. felleskostnader i eierseksjonssameiet
- b. kostnader til indre og eventuelt ytre vedlikehold av garasjesameiets eiendom i henhold til eierseksjonssameiets vedtekter
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av eventuelt sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. Individuelle installasjoner på den enkelte parkeringsplass, herunder utstyr for lading
- b. Energiforbruk ved lading, herunder kostnader knyttet til fordeling av dette
- c. renhold av fellesarealer, kjøresoner og p-plasser
- d. bilheis med dører/porter og portåpner/styring

- 5.2 Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 5.1 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller annet areal som likestilles med dette er overlevert til eier/beboer av næringseks lokale/ bolig eller overlevert til respektive borettslag.

6. Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

6. 1 Alle sameiere har en ideell andel av sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Sameiere kan bare overdra, leie ut og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.
6. 2 En sameieandel på 1/14-del i garasjesameiet gir, med unntak for eierskap for knyttet til sykkelparkeringsplasser, rett til parkering i sameiets parkeringsanlegg på den plass som anvises av utbygger ved førstegangskjøp.

Plass nr 10 er egnet som HC-plass, og sameiere med dokumentert behov for slik plass kan kreve rett til disponering av denne ved søknad med dokumentasjon til styret. Styret informere eier av den ideelle andel som gir bruksrett til plass nr XX om at plassen skal stilles til disposisjon for annen sameier – mot midlertidig bytte med den sameierens p- plass.

Ikke-solgte ideelle andeler tilhører utbygger og de tilsvarende plasser disponeres av dette selskap eller det selskap utbygger måtte selge disse ideelle andeler til.

- 6.3 Eier- og bruksrett til parkeringsplass skal ikke skille lag, men kan kun avhendes samme n. Dette er ikke til hinder for utleie av plasser, som reguleres i pkt. 6.4 nedenfor. Eierskap og bruksrett til sykkelparkeringsplasser er ikke omsettelig.

Sameiere har ikke forkjøps- eller innløsningsrett ved overdragelse av sameieandeler

- 6.4 Ved utleie av parkeringsplass må styret og forretningsfører informeres med opplysning om leietaker.
- 6.6. Den sameier som overdrar eller leier ut garasje plass må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til garasjesameiet v/styret, idet en bruksrett til garasje plass ikke kan utøves av andre enn den som er registrert som eier av sameieandel med rett til parkeringsplass eller de som måtte være registrert i garasjesameiet som leietaker av slik garasjesameieregistrert sameier.

7. Garasjeanlegget - bruk

- 7.1 Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet eller omfattende bilreparasjon med videre i eller fra garasjesameiets eiendom.
- 7.2 All ferdsel i garasjeanlegget og i adkomst/bilheis skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.
- 7.3 Når skader på garasjesameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har garasjesameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkodning av heis-/portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

8. Hjemmelsregistrering

Sameiers eierrett (hjemme l) til den enkelte garasjeplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstilling, bli registrert på den enkelte sameiers navn i grunnboken ved tinglysning av ideell andel. Ved senere salg må selger eller kjøper selv sørge for at hjemme len blir overført til den nye sameier. For registrering i garasjesameiet vises til pkt. 6.5 ovenfor.

9. Rettighet til adkomst

Bolig- og næringseiere i Eierseksjonssameiet Marboes gate 14 kan ha rett til å benytte deler av sameiets eiendom til adkomst til sykkelparkering, adkomst til lager- og bodarealer, adkomst for nødvendig vedlikehold samt rømningsvei ved brann mv.

10. Sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser sameieloven, gjelder bestemmelsene i lov om sameie av 18. juni 1965 nr 6 (sameieloven); eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15 dersom ikke sameiets bebyggelse totalødelegges ved brann, eksplosjon eller annen hendelse eller rives av enhver årsak sammen med bebyggelsen på en eller flere av de ovenforliggende eiendommer (og da med oppløsning/bruksdeling i samsvar med slik rivning).

Ordensregler for Mariboës gate 14

Boligsameiet Mariboës gate 14 skal være et godt sted å bo. Alle oppfordres til å bidra til et godt naboskap og til at ordensregler og vedtekter etterleves både av husstanden og andre som gis adgang. For forhold som ikke er særskilt nevnt i ordensreglene kan styret gi retningslinjer og instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til.

Seksjonseierne plikter å gjøre seg kjent med vedtektene og husordensreglene. Ved utleie av eierseksjonen eller hybel er det fremdeles andelseier som har ansvaret etter disse ordensreglene. Seksjonseier må pålegge leietakere å sette seg inn i vedtektene og husordensreglene. Overtredelser kan medføre skriftlig advarsel, og i ytterste konsekvens tvangssalg.

1. BRUK AV SEKSJONEN

Eier er ansvarlig for det indre vedlikeholdet av egen seksjon. Se vedtektene for detaljer.

Brannslukningsapparater bør ifølge retningslinjer fra brannmyndigheter kontrolleres og vendes hvert halvår.

Blomsterkasser eller annet må ikke plasseres på utsiden av balkonger grunnet fare for at gjenstandene faller ned på forbigående.

Ved grilling skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill. Det er forbudt med åpen ild på terrassene.

Dersom branngardiner utløses, f.eks. grunnet brannalarm, må du ta kontakt med styret for å få gardinene heist igjen.

Beboer er ansvarlig for å sette seg inn i hvordan brannvarslingssystemet fungerer. Det er hengt opp veiledning ved alle sentraler.

2. RO OG ORDEN

Det skal være normal ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager, og fra kl. 23.00 til kl. 10.00 på lørdag, søndag og offentlige høytidsdager.

Ved arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt, f.eks. ved festlige lag, bør tilstøtende leiligheter varsles i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager (om nødvendig kl. 17.00 på lør- og helligdager). Det oppfordres til å unngå slike arbeider på helligdager.

3. FELLESAREAL

Borettslagene er ansvarlige for vedlikehold av fellesarealer. Se vedtektene for detaljer.

Det skal benyttes enhetlige postkasseskilt. Hvite skilt med sort skrift. Skiltene skal være 78mm lange og 32 mm høye. «Reklame forbudt-lapper» kan plasseres til høyre for skiltet.

Ved behov for å endre navn på felles callinganlegg tar du kontakt med styret tilknyttet ditt bygg.

Det er forbudt å plassere/oppbevare personlige gjenstander i fellesområdene. Dette inkluderer svalgangene utvendig. Dette av hensyn til brannsikkerhetskravet om frie rømningsveier, samt tilrettelegging for et godt og effektivt renhold.

Sykler skal kun frasettes på oppmerkede områder. Barnevogner kan ved behov plasseres i området under trapp i kjelleretasjen. Merk at sameiet eller borettslagene ikke tar ansvar for tap av personlige eiendeler på fellesareal.

Det er ikke tillatt å leke i garasjeanlegget. Dette av sikkerhetsmessige grunner.

Det er ikke tillatt å slippe uvedkommende inn i bygget. Dette av sikkerhetsmessige grunner. Slipp kun inn personer du selv personlig tar imot. Postbud og renholdspersonale har egne nøkler. Vær nøye med å holde dører lukket og låst.

Beboerne plikter å holde sin bod ren og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann, personfare eller annen vesentlig ulempe for øvrige beboere må ikke oppbevares i bodene.

4. FELLES BAKGÅRD OG TAKTERRASSE

Grøntområde i bakgård samt takterrassen deles mellom eiere av seksjon 1-33 (leilighetene). Næringslokalene har ikke tillatelse til å benytte disse fellesarealene. Vi har et kollektivt ansvar for å holde områdene ryddige. Den enkelte må rydde opp etter seg. Verter er ansvarlig for sine gjester. Sjøppel skal medbringes og kastes i søppelrom.

Det er andelseier som har ansvar for at leietakere og gjester følger ordensreglene. Andelseier vil bli holdt ansvarlig for sine gjester, leietakere og eventuelt leietakers gjesters adferd.

Det er forbudt å røyke på innvendige og utvendige fellesareal, inkludert på takterrasse.

Det er etablert reservasjonsordning for badstue, basseng og griller. Mer informasjon finnes på opphengstavler.

Det er ikke tillatt å spise eller drikke i bassenget. Det gjelder også alkohol. Drikke må ikke plasseres på bassengkanten.

Det er forbudt å bruke basseng og badstue om natten i perioden 2400-0600. Reglene om ro og orden gjelder også takterrassen.

Barn har ikke anledning til å benytte basseng uten tilsyn av voksne.

Alle skal dusje og vaske seg med såpe før bassenget benyttes. Mellom badstu holder det å dusje. Dette av hensyn til vannkvalitet og hygiene. Det med såpe er spesielt viktig med tanke på fjerne hudprodukter som lett løses opp i klorvann.

Det er ikke tillatt å benytte såpe eller lukt-tilsetning i bassenget.

Basseng skal dekkes til med beskyttelsesputene når det ikke er i bruk.

Dispenser for langtidsvirkende klor skal alltid være i bassenget eller i skimmeren (ved de tre filtrene). Fyll alltid opp slik at det er fullt av "blå" klortabletter. Dette er svært viktig av sanitære årsaker og må sjekkes av alle som bader.

Klorsjokking med inntil én hvit klortablett skal utføres av den som benytter bassenget sist på dagen av de som har reservert. Én tablett i den lille dispensereren. Annet bassengvedlikehold utføres av frivillige ved behov.

Ikke bruk bassenget om det er svært grumsete eller lukter. Meld da ifra til styret.

Badstuen skal skrus av med av-bryter (under panel) når badstuen forlates. Det kan gjøres avtale om avstenging med neste på reservasjonslisten. Det er ikke tillatt å spyle med vannslange inne i badstuen. Dette grunnet at det sitter en sensor for brannvarsling under trebenken.

Det er ikke tillatt å benytte såpe eller andre kjemikalier i utedusjene. Grunnen er at vannet renner direkte til grønt tak, og ikke til byggets avløp. Innvendig dusj er koblet til avløp.

Utekjøkken skal rengjøres etter bruk og fettoppsamleren skal tømmes som mat- eller restavfall. Den sitter under grillen. Det er ikke tillatt å helle ut fett på terrassen.

Snømåking utføres av selskap utpekt av styret i nybygget.

Gressklipp samt vedlikehold av planter utføres av selskap utpekt av styret i nybygget.

5. FELLESAREALER GENERELT

Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenne etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten. Unntaket er ved salg hvor det er tillatt å henge opp veivising. Slikt skal fjernes i etterkant av ansvarlig eier.

Biler må ikke parkeres på gårdsplass. Eventuelt midlertidig utlån av parkeringsplass må avtales med eier av parkeringsplassen. Kun eiere av parkeringsplass har utlevert nøkkel for garasjeheis.

Vask av bil, tilhenger og/eller bilhjul kan ikke gjøres i garasjen eller annet sted på fellesareal. Det er ikke sluk i garasjen.

Det er ikke tillatt å oppbevare bensin eller andre farlige stoffer på eiendommen. Styret har en utvendig bod for oppbevaring av reservepropan til felles griller, og det er installert propantanker til begge fellesgrillene.

6. DYREHOLD

Husdyr skal ikke oppholde seg i felles bakgård eller på takterrassen. Vask og stell av dyr er ikke tillatt på fellesområder. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre beboere.

7. UMLEIE

For utleie av leilighet eller garasje plass, se vedtektene. Det kreves ikke varsling eller godkjenning fra styret for utleie av hybler.

8. SØPPELHÅNTERING

Husholdningsavfall skal sorteres i henhold til retningslinjer fastsatt av kommunen

Det er avfallsdunker for plast-, mat- og restavfall, samt dunker for papp og papir på felles søppelrom.

Plast-, mat- og restavfall skal legges i plastposer som knyttes igjen før de tas med til søppelrommet. Det er ikke tillatt å kaste slikt avfall dersom det ikke får plass i angitte poser.

Større pappavfall må presses sammen før det kastes i riktig dunk.

All annen frasetting av søppel er forbudt, og må tas med til nærmeste gjenvinningsstasjon av den enkelte.

9. KONTAKT MED STYRET

Alle henvendelser som gjelder borettslagene rettes til styret, herunder henvendelser som faller inn under vask- og vaktmester. Henvendelser til styret skjer skriftlig via e-post til:

Nybygget/forbygget: brlm16@styremail.no

Gamlebygget/bakgårdsbygget: brlm14@styremail.no

*Ordensreglene innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i
burettslagslova og vedtekter ellers.*

Vedtatt mai 2022

Styret for BRL Mariboës gate 16

597800

597900

598000



597800

597900

598000

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 20.03.2023

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, KDP-4
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 117175/ 86467390

Deres ref.: 18442/ 18442INFOLAND

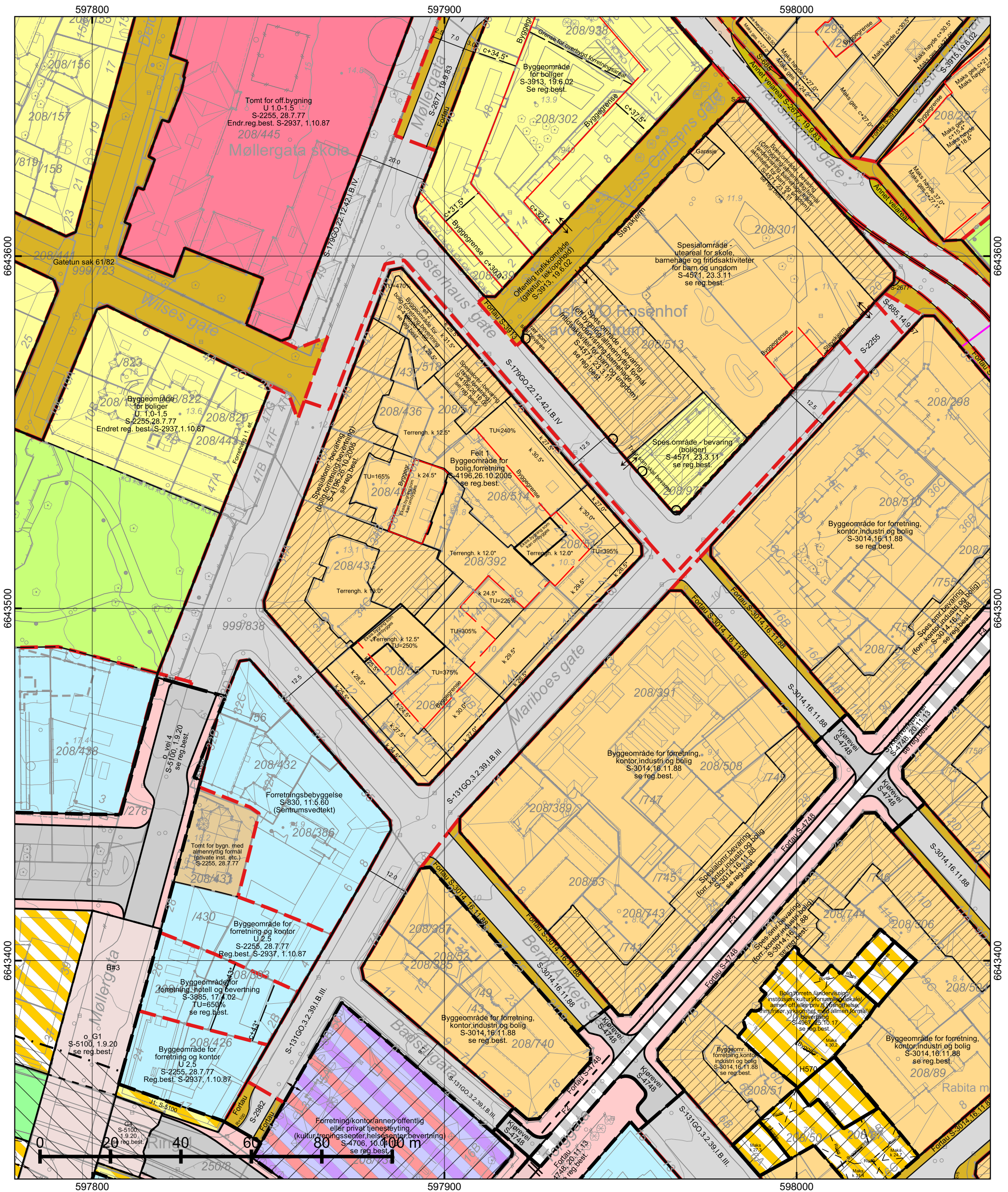
Adresse: MARIBOES GATE 14F

Kommentar:

Gnr/Bnr: 208/392


Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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




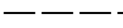


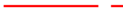

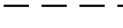






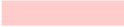






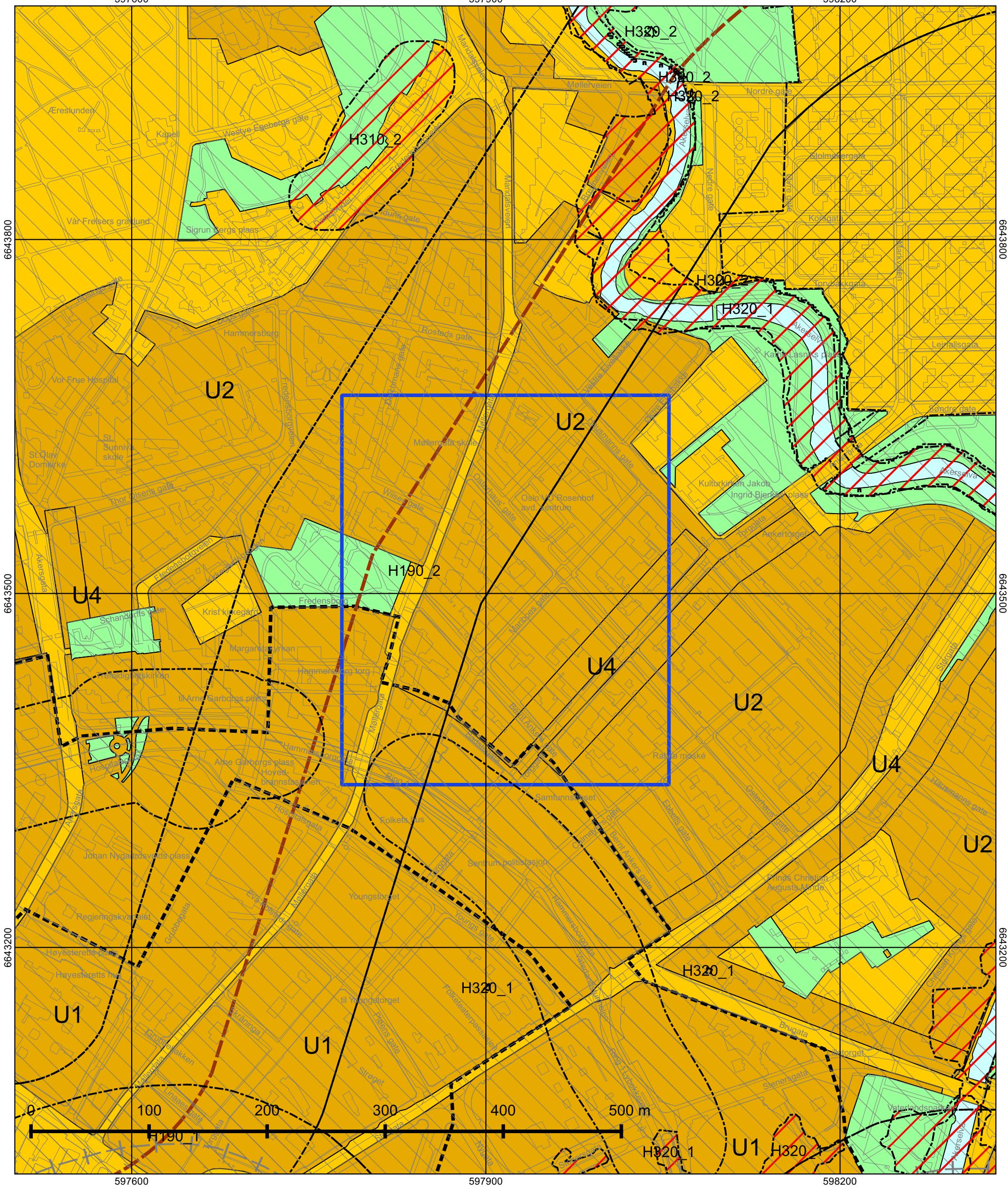
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 20.03.2023 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</p> <p>– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 117175/ 86467390</p> <p>Adresse: MARIBOES GATE 14F</p>	<p>Deres ref.: 18442/ 18442INFOLAND</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 208/392</p>	<p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		311 - Annet veiareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		312 - Fortau
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		313 - Skulder - bankett
	121 - Forretning og kontor		913 - Formåavgrensning
	124 - Hotell og herberge		930 - Reguleringslinje
	140 - Bolig/forr./kontor		964 - Regulert u-gradgrense
	144 - Forr./bolig		Formålgrense
	149 - Offentlig/allmennyttig		Foreløpig plan
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Plangrense (gammel lov)
	170 - Privat institusjon		Plangrense (ny lov)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		RpRegulertHøyde
	311 - Annet veiareal		Grense for bebyggelse
	312 - Fortau		Byggegrense
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	316 - Gatetun/gågate		Byggegrense
	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting		Bebyggelse som inngår i planen
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	1813 - Forretning/kontor/tjenesteyting		Regulert støyskjerm
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2010 - Veg		Inn-/utkjøring
	2011 - Kjøreveg		Eksisterende tre som skal bevares
	2012 - Fortau		Stenging av avkjørsel
	2014 - Gatetun		Avkjørsel
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



Oslo

Dato: 20.03.2023

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 117175/86467390

Deres ref.: 18442/ 18442INFOLAND

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>


Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Advokat Fredrik Sollie
MARIBOES GATE 14F

Dato: 20.03.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86467390
7040534

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 392

Vi viser til bestilling av 20230319 for MARIBOES GATE 14F.

GNR. 208 BNR. 392

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.09.1873.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1288 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



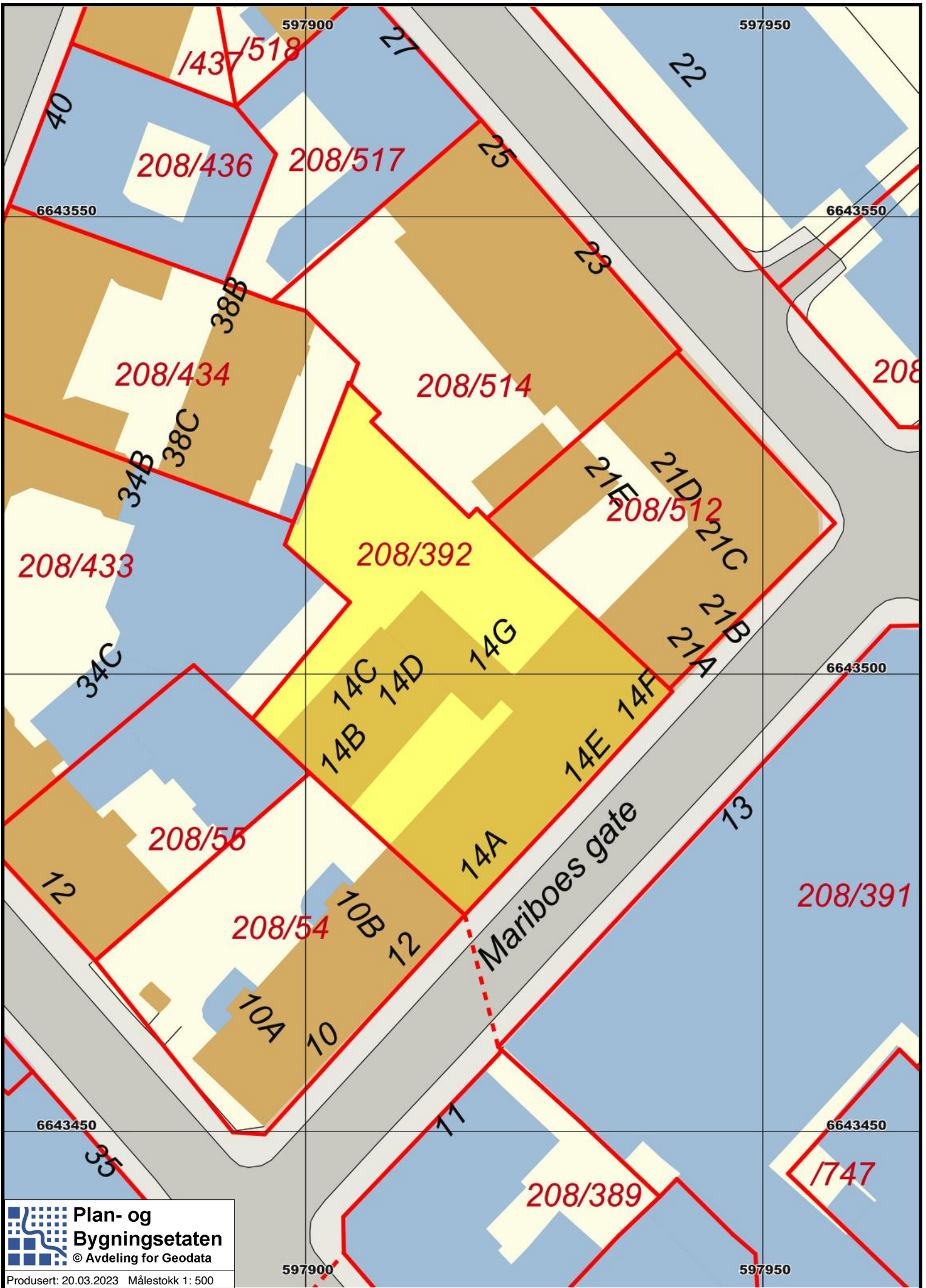
Plan- og bygningsetaten

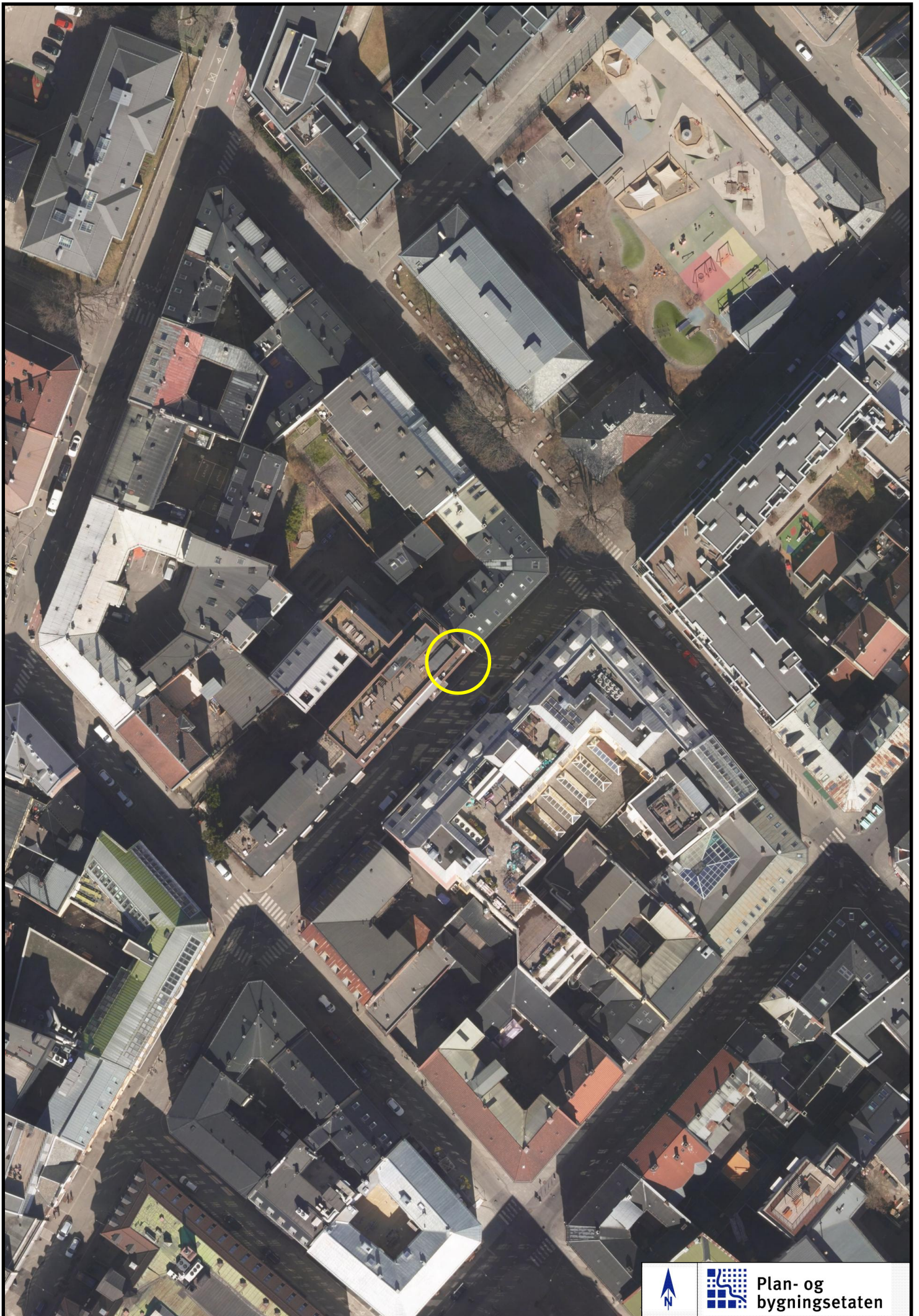
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Plan- og bygningsetaten

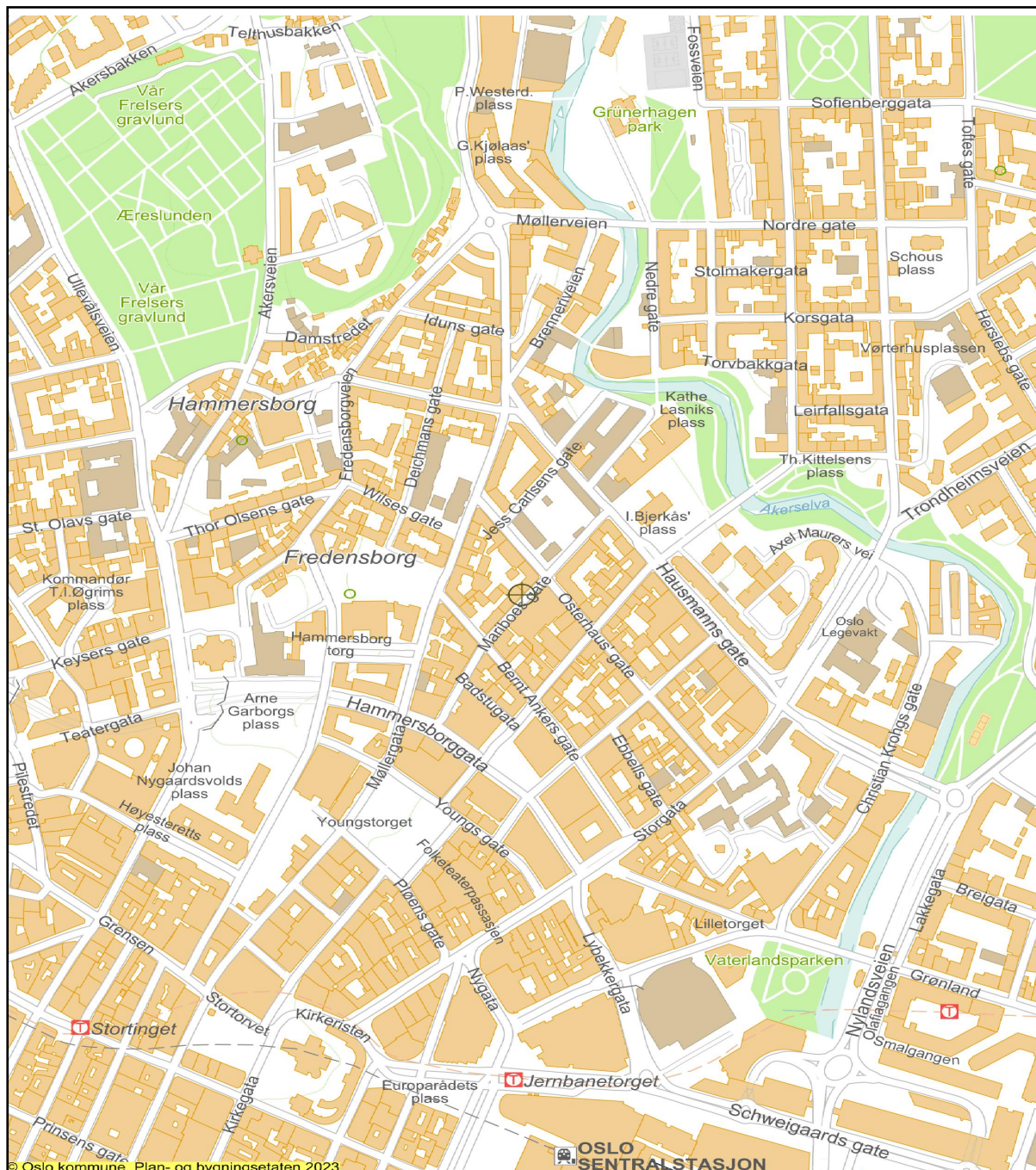
Oversiktskart

Adr.: Mariboegate 14 F

Bydel: ST.HANSHAUGEN

Gnr bnr: 208 / 392

Skolekrets (2020/2021): MØLLERGATA



Dato: 20.03.2023

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4196

Saken

gjelder: MARIBOES GATE 16 M.FL. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser for gnr. 208, bnr. 433 m.fl.

Vedtaksdato: 26.10.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200110908

Saken består av 4 inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MARIBOES GATE 16 MFL., GNR. 208, BNR. 54, 55, 392, 393, 433, 434, 436, 437, 512, 514, 517, 518**§ 1. Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kart nr. OP1-200110908 og datert 24.01.2003, revidert 12.11.2004 og 01.12.2005.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig, forretning (Felt 1)
- Byggeområde for bolig, forretning, bevertning (Felt 2)
- Spesialområde: bevaring av bygninger (bolig, forretning)
- Spesialområde: bevaring av bygninger (bolig, forretning, bevertning)
- Spesialområde: bevaring av bakbygning og vognheis i bakbygning i Møllergata 34

§ 3. Strøktjenelig virksomhet

Strøktjenelig virksomhet kan kun tillates lokalisert i 1.etasje mot gaten. I tillegg tillates strøktjenelig virksomhet i mellom- og bakgårdsbygning for eiendom 208/55. Virksomheten må ikke komme i konflikt med omkringliggende boligformål. Varelevering skal kun skje fra gaten.

Når det gjelder gnr. 208 bnr. 55, aksepterer kommunen at eier, i tilfellet store setnings-skader, brann eller annen totalskade på eksisterende bakgårdsbygning, får oppføre ny bygning som i dag, med samme byggehøyde og innen samme byggegrense.

§ 4. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for bolig skal det innsendes utomhusplan. Planen skal vise opparbeidet tomt. Planen skal vise gangveier, oppholdsarealer, lekearealer, trær og annen vegetasjon. Terreng i gårdsrommet kan bearbeides opptil maksimum terreng høyde som vist på plankartet. Samlet uteoppholdsareal skal være minimum 15 kvm pr. bolig derav minimum 8 kvm på terreng. Takterrasser og balkonger kan inngå i samlet uteoppholdsareal. Alt ubebyggt areal på terreng skal opparbeides til uteoppholdsareal. Minimum 20 % av ubebyggt areal over terreng skal ikke underbygges med kjelleretasje for å sikre mulighet for større trær. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 5. Parkering

Bilparkering skal ved nybygg anlegges i egen parkeringskjeller på inntil 2 etasjer under terreng. Parkeringsanlegg kan anlegges utenfor byggegrenser og nærmere nabogrense enn 4 meter.

Bilparkering for boligdelen skal anordnes etter følgende fordeling:

Min. 0,60 og maks. 0,90 plasser pr. 4-roms eller større leilighet,
min. 0,45 og maks. 0,70 plasser pr. 3-roms leilighet,
min. 0,30 og maks. 0,50 plasser pr. 2-roms leilighet, og
min. 0,15 og maks. 0,25 plasser pr. 1-roms leilighet.

Bilparkering skal for næringsdelen anordnes i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer.

Sykkelparkering skal anordnes for bosatte, innendørs eller utendørs overdekket etter følgende fordeling:

min. 2,5 plasser pr. 4-roms eller større leilighet,
min. 2,0 plasser pr. 3-roms leilighet,
min 1,5 plasser pr. 2-roms leilighet, og
min. 1,0 plasser pr. 1-roms leilighet.

Besøksparkering for sykkel kan anordnes utendørs.

§ 6. Plassering av formål

Forretning tillates kun lokalisert i 1.etasje mot gaten. Den enkelte forretningsenheten skal ikke overstige 800 kvm. T-BRA. Det tillates bevertning kun i 1.etasje mot Møllergata, og kun i form av mindre kafeer på maksimum 100 kvm T-BRA inkludert tilhørende funksjoner. Varelevering skal kun skje fra gaten.

§ 7. Byggeområde – felt 1 og 2

7.1 Grad av utnyttning

Ved beregning av %TU skal bruksareal under terreng ikke medregnes, slik at det skal regnes 0 % bruksareal der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m, 50 % bruksareal der avstanden er mellom 0,5 m og 1,5 m, og 100 % bruksareal der avstanden er over 1,5 m. Maksimum tillatt %TU oppgitt på plankartet gjelder ved oppføring av nybygg.

7.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres i reguleringslinjen mot gate og forøvrig innenfor byggegrenser samt innenfor de angitte mønehøyder som vist på plankartet. Maksimum bygningsbredde er 12 m. Innenfor de angitte kotehøyder tillates inntil 4 etasjer med tilbaketrukket 5.etasje mot Bernt Ankers gate, for øvrig mot gaten 5 etasjer med en tilbaketrukket 6.etasje, og i gårdsrommet 4 etasjer. Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum- og takform ved nybygg. Mindre heishus, trapperom og rekkverk inntil 2,5 m over maks. gesimshøyde kan godkjennes når det er tilpasset bygningens øvrige fasadeutforming. Gulvnivået i boliger i 1.etasje skal mot gaten ligge mellom 1 – 1,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå ved nybygg.

Eksisterende bakgårdsbebyggelse som markert på plankartet kan ombygges innenfor eksisterende bygningsvolum. Eksisterende bebyggelse langs gate pr. vedtaksdato på eiendom 208/54 og 208/514 kan ombygges innenfor eksisterende bygningsvolum.

Balkonger tillates mot gårdsrom fra og med 2.etasje og oppover, og kan stikke utover veggliiv og byggegrense med maksimum 1,6 m. Balkonger kan maks. oppføres i 40 % av hver enkelt fasades lengde.

7.2.1

For eiendommene 208/55, 208/392, 208/393 og 208/514: Bredde på bygning langs gaten skal som hovedregel være maksimum 12 m, men kan økes til maksimum 14 m som vist på plankartet for disse eiendommene og kun etter en samlet estetisk/arkitektonisk vurdering.

Det forutsettes spesielt høy kvalitet på prosjektet, som må dokumenteres. Prosjektet skal ikke ha vesentlige negative konsekvenser, – for eksempel for solforhold på uteoppholdsarealer og gaterom, for byrom og estetikk, og forholdet til bevaringsverdig bebyggelse, og må derfor også dokumenteres. Relevant dokumentasjon vil være sol- og skyggediagram, romlige sammenhengsskisser.

7.3 Utforming

Lange fasader og store volumer skal brytes opp vertikalt for å motvirke monotoni og lengdevirkning.

7.4 Leilighetsfordeling

Det tillates maks. 30 % 2-roms leiligheter, min. 20 % 4-roms leiligheter, og min. 10 % 5-roms leiligheter. Resterende leiligheter skal være 3-roms leiligheter eller større. Ensidig belyste leiligheter mot nord, nordøst eller mot Møllergata tillates ikke. Minimum 60 % av antall leiligheter skal være gjennomlyste eller tosidig belyst.

7.5 Avkjørsel

Dersom det bygges et felles parkeringsanlegg under terreng som har en utstrekning over to eller flere eiendommer, skal anlegget ha avkjørsel fra Mariboës gate.

§ 8. Spesialområde - bevaring av bygning og vognheis (bolig, forretning, bevertning, heis)

Bakbygning og vognheisen i bakbygningen i Møllergata 34 skal bevares.

Bebyggelse tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseendet, eller gis en annen utforming tilpasset den eksisterende bygningen. Vognheisen i bakbygning skal beholdes uendret i forhold til å være en kulturhistorisk kvalitet.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Fasadedetaljer som vinduer, dører, taktekking, m.m. skal bevares.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

Ved loftsutbygging tillates kun vinduer i takflaten på gatefasaden. Mot gårdsrommet kan det tillates små oppløft og takterrasser inntil 2,5 m bredde. Takterrassene skal være nedsenket i takets nedre del og bygges uten oppstikkende rekkverk.

Ved ombygging av eksisterende bygning tillates det maksimum 50 % 1- og 2-roms leiligheter derav maksimum 1/5 som 1-roms leiligheter, min. 15 % 4-roms leiligheter og resterende leiligheter skal være 3-roms eller større leiligheter. Ensidig belyste leiligheter mot nord, nordøst eller mot Møllergata tillates ikke. Minimum 60 % av antall leiligheter skal være gjennomlyste eller tosidig belyst.

For eiendommen 208/434 kan kravene i forrige avsnitt til leilighetsfordeling og belysning av leiligheter fravikes dersom prosjektet som helhet, og de minste leilighetene spesielt, er av høy kvalitet. Andelen ettromsleiligheter må uansett ikke overstige 40 %.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse gis for nybygg, tilbygg eller påbygg utover eksisterende bygningsvolum for eiendom 208/518, må eksisterende bakgårdsbygninger som ikke er regulert til bevaring på naboeiendommene 208/436 og 208/517 være revet.

For eiendommene 208/55, 208/392 og 208/512 tillates utvidelse av eksisterende bygningsvolum i form av nybygg/påbygg/tilbygg innenfor regulerte byggegrenser og byggehøyder kun dersom eksisterende bakgårdsbebyggelse rives. Bakgårdsbebyggelsen må være revet før det kan gis igangsettingstillatelse.

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET MARIBOES GATE 14

Sist endret i årsmøte 25.08.2022

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven) den 12. juni 2018. Sist revidert og vedtatt på ekstraordinært årsmøte 23.1.2021.

1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, EIENDOM OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er Eierseksjonssameiet Mariboës gate 14, med org.nr. Eierseksjonssameiet har forretningskontor i Oslo.

Eierseksjonssameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av gnr. 208 bnr. 392 i Oslo kommune.

Nærværende vedtekter er vedtatt ved stiftelsen av eierseksjonssameiet ifb. Seksjonering, og endret ved etterfølgende resekasjonering av sameiet

2 ORGANISERING AV EIERSEKSJONSSAMEIET

Organiseringen av eierseksjonssameiet fremgår av søknad om seksjonering med tilhørende seksjoneringstegninger, nærværende vedtekter, og eierseksjonsloven. I den grad det er motstrid mellom eierseksjonslovens fravelige bestemmelser og vedtektene, skal vedtektene ha forrang. Ved motstrid mot eierseksjonslovens ufravelige bestemmelser, har eierseksjonsloven forrang.

Gnr. 208 bnr. 392 i Oslo kommune er bebygget med 2 separate bygninger, ett boligbygg med boligseksjoner («Bakbygningen») og et kombinasjonsbygg med næringsseksjoner og boligseksjoner («Nybygget») – i alt oppdelt i 36 eierseksjoner:

- 3 næringsseksjoner
- 33 boligseksjoner

Næringsseksjonene er tildelt seksjonsnummer 34 («Smia»), seksjonsnummer 35 («Ny-næring») og seksjonsnummer 36 (Garasjesameiet). Boligseksjonene i Nybygget er tildelt seksjonsnummer 1-25 («Borettslaget Mariboës gate 16» / «BRL M16»), og boligseksjonene i Bakbygningen er tildelt seksjonsnummer 26-33 («Borettslaget Mariboës gate 14» / «BRL M14»). Seksjonsnummer 1-25 utgjør Borettslaget Mariboës gate 16, og er også bundet av det borettslagets vedtekter. Seksjonsnummer 26-33 utgjør Borettslaget Mariboës gate 14, og er også bundet av det borettslagets vedtekter.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og ev. tilleggsdel(er). Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten (seksjonen). Alle arealer som ikke inngår i den enkelte seksjon som hoveddel eller tilleggsdel er fellesareal.

Som følge av at eierseksjonssameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst for hhv. nærings- og boligseksjonene – se punkt 4.2 i vedtektene. Dette iht. regler om enerett til bruk av bestemte deler av fellesarealene, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd. 2

Sameiebrøken for boligseksjonene er i søknad om seksjonering fastsatt ut fra arealet (BRA) til seksjonens hoveddel eksklusiv balkongareal. Sameiebrøken for næringsseksjonene er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra arealet (BRA) til seksjonens hoveddel og evt. tilleggsdel(er). Areal på tak medregnes ikke i sameiebrøken. Sameiebrøken fremgår av søknad om seksjonering og i oppstilling inntatt som vedlegg 4 til disse vedtektene.

Eieren av en seksjon omtales som seksjonseier.

3 RETTSLIG RÅDERETT

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av søknad om seksjonering, eierseksjonsloven, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full og eksklusiv råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Ethvert salg skal meldes til styret og eierseksjonssameiets forretningsfører for registrering. Utleie er ikke pliktig å melde til styret.

Seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Mariboos gate 14 er innforstått med at Eierseksjonssameiet Mariboos gate 14 vil kunne bli reseksjonert og at antallet seksjoner vil kunne økes, enten ved at det opprettes flere næringsseksjoner eller dersom deler av næringsseksjonen ønskes reseksjonert som boligseksjoner. Dersom eier av seksjon 34 eller foreslår slik reseksjonering, forplikter seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Mariboos gate 14 seg til å stemme for dette, og skal ikke forhindre/forsinke dette på noen måte. Dersom slik reseksjonering gjennomføres, vil nærværende vedtekter måtte revideres og tilpasses at det kommer ytterligere boligseksjoner eller næringsseksjoner. Seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Mariboos gate 14-16 er forpliktet til å medvirke til slik vedtektsendring. Denne bestemmelsen kan ikke endres eller fjernes uten etter samtykke fra Mariboest. 16 AS (org.nr. 990 566 941) eller Fortuna Estate AS (org.nr. 988 951 463).

4 BRUKEN AV SEKSJONENE OG FELLESAREALENE

4.1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Bruksenheten kan bare nyttes til det den til enhver tid er regulert som og videre kun til det formål som fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Boligseksjonene må således kun benyttes som bolig, og næringsseksjonene kun til næringsformål. Seksjonene står fritt til å foreta bruksendringer innenfor sitt formål etter eierseksjonsloven (dvs. henholdsvis næring og bolig). Dette er ikke til hinder for at de andre seksjonseierne kan gjøre andre innsigelser gjeldende etter eventuelle 3

privatrettslige eller offentligrettslige regler som måtte komme til anvendelse (f. eks. naboloven eller plan- og bygningsloven).

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene såfremt det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig etablering, ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Årsmøtet fastsetter ordensregler for fellesarealene for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel. I tillegg fastsetter seksjonseierne egne ordensregler for henholdsvis:

- boligseksjonene 1-33 (BRL M16 og BRL M14)
- næringsseksjonene 34-35 (Smia og Ny-næring)
- *næringsseksjon 36 (Garasjesameiet)*

Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som begrenser eller unødig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner og fellesareal tilknyttet næringsseksjoner. Bruk av næringsseksjoner og fellesareal tilknyttet næringsseksjoner er kun begrenset av offentlige regler og tillatelser. Angivelsen av næringsseksjonene som kontor-/serverings-/butikklokale er ikke begrensende for den virksomhet som kan drives i lokalene.

For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong for den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendig farge etc. samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret. Styret skal sørge for at det utarbeides en oversikt med hvilke standarder som tillates på de ulike bygningselementer, slik at bygningsmassen får et enhetlig preg.

4.2 Enerett til bruk av fellesareal

I henhold det som fremgår under har de nærmere angitte seksjoner enerett til bruk av enkelte deler av fellesarealene, dette i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Bruksrettene er ikke tidsbegrenset.

- Boligseksjonene snr. 1-33 har overfor de øvrige seksjonseierne enerett til bruk av del av bakgård/hageareal/lekeplass jf. vedlegg 2 til vedtektene som viser grensene for arealet som omfattes av den eksklusive bruksretten markert med gult. Eneretten til arealet markert med gult skal også omfatte eventuelt nye boligseksjoner som oppstår etter reseksjonering av sameiet og vedtektene skal tilpasses dette.
- Boligseksjonene snr. 1-33 har også enerett til bruk av takterrasse markert med rosa på taket av nybygget i Mariboegate 16 jf. vedlegg 2 til vedtektene som viser dette takarealet.

4.3 Skilting mv. i tilknytning til seksjon 34 og 35

Seksjon 34 og 35 har i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner rett til å sette opp skilt og annen informasjon, foliering samt markiser, på henholdsvis seksjon 34 og seksjon 35 sin del av fasaden. Videre har seksjon 34 og 35 rett til å sette opp parasoller, beplantning og møbler mv. samt på fortau mv i tråd med offentlig tillatelse. Iverksettelse av tiltakene i dette punkt krever ikke godkjenning fra sameiets styre. 4

Seksjon 34 og 35 skal innhente alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter som skal foreligge før skilt og annen informasjon kan settes opp. Retten til å sette opp skilt på fellesareal følger også av eneretten beskrevet i punkt 4.2.

5 FELLESKOSTNADER

5.1 Særskilte bestemmelser om fordeling av felleskostnader

5.1.1 Generelt om fordelingen

Felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, og skal i utgangspunktet fordeles etter sameiebrøken, jf. eierseksjonsloven § 29. Ettersom næringsseksjonene og boligseksjonene i henholdsvis Nybygget og Bakbygningen har klart ulike behov og bruksformål, har seksjonseierne en felles målsetting om at færrest mulig kostnader skal anses som felleskostnader som skal deles i henhold til sameiebrøken. Følgende kostnader skal derfor belastes seksjonseierne slik:

Seksjon 34 med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonen betegnes i det følgende som «Smia». Seksjon 35 med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonen betegnes i det følgende som «Ny-næring». *Seksjon 36 med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonen betegnes i det følgende som «Garasjesameiet».* Boligseksjonene i Nybygget (snr. 1-33) med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonene betegnes i det følgende som «Boliger Mariboës gate 16». Felles forhold ved nybygget vil belastes Smia, Ny-næring, og *Garasjesameiet* og Boliger i Mariboës gate 16 i tråd med egen regulering. Boligseksjonene i Bakbygningen (snr. 26-33) med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonene, betegnes i det følgende som «Boliger Mariboës gate 14».

a. I kjelleren er det etablert parkeringsplasser, sykkelparkering, boder og tekniske rom samt underetasje for næringslokalet i Nybygget. Parkeringsplassene betjenes via bilheis i Nybygget. Parkeringsarealet for bil og sykkel vil organiseres som et tingsrettslig sameie, *Garasjesameiet* Mariboës gate 14-16 («*Garasjesameiet*»), og vil utgjøre en næringsseksjon. Kostnadsfordeling knyttet til vedlikehold av bilheis og bygningsvolumet som utgjør parkeringsarealet vil følge av vedtektene til *Garasjesameiet* samt ved organisering som anleggseiendom ved tinglyst erklæring i eierseksjonssameiets eiendom vedrørende adkomst og vedlikeholdsplikt for *Garasjesameiet*.

5.1.2 Smia (snr. 34) skal dekke følgende kostnader:

a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning kun til Smia, herunder fasade, vegger og yttervinduer, skal bæres av Smia alene.

b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener Smia.

c) Håndtering av avfall for Smia.

d) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener Smia.

e) Kommunale avgifter som bare gjelder Smia.

f) Eier av Smia bærer særlige kostnader som følge av bruk og drift av Smia, som for eksempel varelevering, serverings- og butikkvirksomhet og lignende.

g) Kostnader ved etablering av bredbånd/TV/øvrige kommunikasjonsplattformer tilhørende Smia.

h) Eventuelt forretningsførertillegg som bare gjelder Smia.

5.1.3 Ny-næring (snr. 35) skal dekke følgende kostnader:

a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning kun til Ny-næring, herunder fasade til etasjeskille, vegger og skal bæres av Ny-næring alene.

b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener Ny-næring.

c) Håndtering av avfall for Ny-næring.

d) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener Ny-næring.

e) Kommunale avgifter som bare gjelder Ny-næring.

f) Eier av Ny-næring bærer særlige kostnader som følge av bruk og drift av Ny-næring, som for eksempel varelevering, serverings- og butikkvirksomhet og lignende.

g) Kostnader ved etablering av bredbånd/TV/øvrige kommunikasjonsplattformer tilhørende Ny-næring.

h) Eventuelt forretningsførertillegg som bare gjelder Ny-næring.

5.1.4 Boliger Mariboes gate 16 (snr. 1-25) skal dekke følgende kostnader:

a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som kun har direkte fysisk

tilknytning til Boliger Mariboegate 16, herunder fasade, vegger, yttervinduer, balkonger og eventuell del av fellesareal hvor Boliger Mariboegate 16 har enerett til bruk m.v. iht. punkt 4.2, skal bæres av Boliger Mariboegate 16 alene eller sammen med de seksjoner slik enerett er delt med i henhold til sameierbrøken disse imellom jf. pkt. 5.1.6.

- b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg, ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener Boliger Mariboegate 16.
- c) Vedlikehold, drift og utskiftning av heis som bare, eller i det vesentlige, betjener Boliger Mariboegate 16.
- d) Håndtering av avfall for Boliger Mariboegate 16.
- e) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener Boliger Mariboegate 16.
- f) Kommunale avgifter som bare gjelder Boliger Mariboegate 16.
- g) Drift, vedlikeholds- og utskiftningskostnader til porttelefon, låser, portsystem som gjelder Boliger Mariboegate 16.
- h) Kostnader ved etablering av bredbånd/TV/øvrige kommunikasjonsplattformer tilhørende Boliger Mariboegate 16.
- i) Eventuelt forretningsførertillegg som bare gjelder Boliger Mariboegate 16.

5.1.5 Boliger Mariboegate 14 (snr. 26-33) skal dekke følgende kostnader:

- a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av hele Bakbygningen, skal bæres av Boliger Mariboegate 14 alene. Dette omfatter blant annet fundamentering, bærende konstruksjoner, drenering, tak, fasade, vegger, yttervinduer og balkonger. For del av fellesareal hvor Boliger Mariboegate 14 har enerett til bruk m.v. iht. punkt 4.2, skal slike kostnader bæres av Boliger Mariboegate 14 alene eller sammen med de seksjoner slik enerett er delt med i henhold til sameierbrøken disse imellom jf. pkt. 5.1.6.
- b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg, ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener Boliger Mariboegate 14.
- c) Vedlikehold, drift og utskiftning av eventuell heis som bare, eller i det vesentlige, betjener Boliger Mariboegate 14.
- d) Håndtering av avfall for Boliger Mariboegate 14.

e) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener Boliger Mariboegate 14.

f) Kommunale avgifter som bare gjelder Boliger Mariboegate 14.

g) Kostnader til bygningsforsikring for Bakbygningen.

h) Drift, vedlikeholds- og utskiftningskostnader til porttelefon, låser, portsystem som gjelder Boliger Mariboegate 14.

i) Kostnader ved etablering av bredbånd/TV/øvrige kommunikasjonsplattformer tilhørende Boliger Mariboegate 14.

j) Eventuelt forretningsførertillegg som bare gjelder Boliger Mariboegate 14.

5.1.6 Boliger Mariboegate 16 (snr. 1-25) og Boliger Mariboegate 14 (snr. 26-33) skal i fellesskap etter brøken dem imellom dekke følgende kostnader:

a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av takterrassen i Nybygget, som Boliger Mariboegate 16 og Boliger Mariboegate 14 iht. punkt 4.2 har enerett til bruk av, skal bæres av Boliger Mariboegate 16 og Boliger Mariboegate 14 i fellesskap fordelt etter sameiebrøken dem imellom. Dette omfatter tredekke eller «gulv» på takterrassen, levegger, takoverbygg og andre konstruksjoner.

Enhver kostnad til vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av uteoppholdsarealer som Boliger Mariboegate 16 og Boliger Mariboegate 14 iht. punkt 4.2 har enerett til bruk av. Dette omfatter alle overflater og installasjoner samt beplantning.

b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg, ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener takterrassen i Nybygget eller uteoppholdsarealer som angitt i 5.1.6 a).

c) Vedlikehold, drift og utskiftning av eventuell heis som også betjener takterrassen i Nybygget skal belastes regnskap for takterrassen med 1/26-del. Dette bidraget dekker også alle forpliktelser det eller ville være rimelig å pålegge Boliger Mariboegate 14 knyttet til vedlikehold av adkomst til takterrassen i Nybygget – herunder nøkkelsystem mv som i det vesentlige betjener Boliger Mariboegate 16.

d) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold på arealer angitt i 5.1.6 a).

e) Eventuelt forretningsførertillegg som bare gjelder takterrassen i Nybygget og uteoppholdsarealene angitt i 5.1.6 a).

5.1.7 Smia (snr. 34), Ny-næring (snr. 35), Boliger Mariboës gate 16 (snr. 1-25) og Garasjesameiet (snr. 36) skal i fellesskap etter brøken dem imellom dekke følgende kostnader:

- a) Utbedringskostnader som følge av svikt i Nybyggets fundamentering eller bærende konstruksjoner under gateplan samt manglende drenering.
- b) Kostnader knyttet til vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av bygningselementer og installasjoner i det som er definert som fellesarealer i Nybygget og som ikke omfattes av det som alene skal dekkes av én av seksjonseierne eller bestemte seksjonseiere i fellesskap, jf. punkt 5.1.2 - 5.1.6 ovenfor, herunder yttertaket.
- c) Kostnader til bygningsforsikring for Nybygget.

NY 5.1.8 Garasjesameiet (snr. 36) skal dekke følgende kostnader:

a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning kun til Garasjesameiet skal bæres av Garasjesameiet alene.

b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener Garasjesameiet.

c) Håndtering av avfall for Garasjesameiet.

d) Renhold, snøbrøyting og strøing som bare eller i det vesentlige betjener Garasjeseksjonen.

e) Kommunale avgifter som bare gjelder Garasjeseksjonen.

f) Eventuelt forretningsføretillegg som bare gjelder Garasjeseksjonen.

5.1.9 Tiltak som medfører særlig høye driftsutgifter

Driver en seksjonseier virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye driftsutgifter kan årsmøtet vedta at vedkommende seksjon skal bære en større andel av felleskostnadene enn det sameiebrøken tilsier.

5.2 Felleskostnader som skal belastes i henhold til sameiebrøken

Følgende felleskostnader skal belastes i henhold til sameiebrøken:

- a) Kostnader knyttet til vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av bygningselementer og installasjoner i det som er definert som fellesarealer og som ikke omfattes av det som én av seksjonseierne eller bestemte seksjonseiere i fellesskap, jf. punkt 5.1 ovenfor.
- b) Kostnader til strøm til fellesarealer som ikke omfattes av det som alene skal dekkes av én av seksjonseierne, jf. punkt 5.1 ovenfor.

c) Kostnader til eventuell bygningsforsikring som ikke omfattes av det som alene skal dekkes av én av seksjonseierne, jf. punkt 5.1 ovenfor.

d) Styrehonorar.

e) Andre kostnader som ikke knytter seg særskilt til den enkelte seksjon.

5.3 A-kontoinnbetaling og avregning mv.

Det skal innkreves et månedlig eller kvartalsvis beløp (forskudd a-konto i henhold til budsjett) fra den enkelte seksjonseier til dekning av løpende fellesutgifter og fremtidige vedlikeholdskostnader mv.

Betaling av felleskostnader skal avregnes årlig for seksjon 34, seksjon 35 og seksjon 36 noe som innebærer at for mye betalt beløp skal utbetales til henholdsvis seksjon 34, 35 og 36.- og for lite betalt beløp skal innkreves fra henholdsvis seksjon 34, 35 og 36

6. PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6.1 Panterett for seksjonseierne forpliktelse

Eierseksjonssameiet har lovbestemt panterett for ubetalte fellesutgifter, jf. eierseksjonslovens § 31.

6.2 Heftelsesform

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for fellesutgifter som i henhold til disse vedtekter skal fordeles i samsvar med eierbrøken. For utgifter som skal dekkes av én seksjonseier alene, hefter kun denne seksjonseier overfor tredjemann. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av seksjonseierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende etter eierseksjonslovens § 30, mot den enkelte seksjonseier for seksjonseierne felles forpliktelser.

7 VEDLIKEHOLD

7.1 Seksjonseierne vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser, reparasjon og utbedring av tilfeldig skade.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder tilleggsdeler og innvendige adkomstarealer som benyttes eksklusivt, eller i det alt vesentligste av en seksjonseier alene, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Hver seksjonseier har et ansvar for og plikt til å sørge for godt og forsvarlig vedlikehold av de poster som den enkelte seksjonseier skal ha kostnadsansvaret for.

Våtrom inklusive sluk skal vedlikeholdes av seksjonseieren slik at vannskader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av seksjonen, er seksjonseieren ansvarlig. Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningpunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

7.2 Eierseksjonssameiets vedlikeholdsplikt

Eierseksjonssameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så lenge plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligseksjonene og næringsseksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Kostnader forbundet med slikt vedlikehold skal imidlertid dekkes iht. punkt 5.1. Seksjonseierne skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

8 EIERSKIFTE

Overdragelse av seksjon skal meldes til styret og forretningsfører for registrering. Plikten påhviler seksjonseieren/overdrageren.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende avtaler, vedtekter og ordensregler.

Etter eierskifte har ny eier plikt til å utføre vedlikehold etter bestemmelsen her.

9 STYRETS SAMMENSETNING OG VALGBARHET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer samt to varamedlemmer.

Eier av seksjon 34 og eier av seksjon 35 har rett til å utpeke ett styremedlem hver. Det legges for øvrig opp til at det skal velges ett styremedlem fra hver del:

- Minimum ett styremedlem fra Boliger i Mariboës gate 16 (snr. 1-25)
- Minimum ett styremedlem fra Boliger i Mariboës gate 14 (snr. 26-33)
- Minimum ett styremedlem fra Smia (snr. 34)
- Minimum ett styremedlem fra Ny-næring (snr. 35)

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styreleder og styret kan gjenvelges.

10 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av eierseksjonssameiet i henhold til lov, avtaler, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter seksjonseierne ved sin underskrift. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter eierseksjonssameiet og tegner eierseksjonssameiets navn. Styret kan tilsvarende gi prokura.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og eventuelt sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet, jf. punkt 12.

Styret kan inngå avtale med forretningsfører om forretningsførsel. Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i eierseksjonssameiet.

11 ÅRSMØTET

11.1 Myndighet

Årsmøtet er eierseksjonssameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

11.2 Innkalling

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Med innkallingen, eller senest en uke før årsmøtet, skal utsendes styrets årsberetning med revidert regnskap.

11.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Konstituering
2. Styrets beretning og årsregnskap
3. Valg av styreleder og styremedlemmer
4. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)

11.5 Møteledelse og avstemming

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

I årsmøtet har boliseksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver boligseksjon de eier (totalt 33). For næringsseksjonene gjelder følgende: seksjon 35 har 9 stemmer, seksjon 34 har 9 stemmer og seksjon 36 har kun stemmerett for saker som angår garasjen eller bygningsdelen som knytter seg direkte til denne, jf. eierseksjonsloven § 52.

11.6 Om årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til møtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal

være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

11.7 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes 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 §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

12 REVISJON OG REGNSKAP

I henhold til eierseksjonsloven § 65 er eierseksjonssameiet pålagt å ha revisor. Denne skal velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør i så fall inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

13 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Slik ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Forretningsfører kan belaste selger og kjøper av seksjoner med markedsmessig gebyr for opplysninger om seksjonen og eierseksjonssameiet samt for registrering av eierskiftet.

14 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret. Forsikringspremie for leieavbrudd/-tap dekkes evt. av den enkelte seksjonseier alene. Styret skal påse at forsikring tegnes og holdes vedlike. Den enkelte seksjonseier må selv besørge forsikret det som ikke er dekket av sameiets bygningsforsikring. Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

15 SKADE

Hvis en av bygningene skulle bli totalskadet, benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av bygningen/e.

Eventuelt overskytende fordeles etter samme forholdstall som gjenoppbyggingskostnadene fordeles.

Ved skade på fellesareal benyttes erstatning/forsikringsutbetaling til utbedring og gjenoppbygging av fellesarealet. Eventuelt overskytende fordeles etter seksjonseierbrøk.

Ved skade på den enkelte seksjon, eller på del av bygningen som en av seksjonseierne alene har vedlikeholds- og kostnadsansvaret for i henhold til reguleringen i punkt 5.1 jf. punkt 7 bærer seksjonseieren risiko for skaden eller

ødeleggelsen, hvorefter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør.

16 REGISTRERING OG RETTSVERN

Eierseksjonssameiet skal registreres i Foretaksregisteret, og nærværende vedtekter skal der registreres slik at seksjonseierne får rettsvern for seksjonseierrettslige forpliktelser som fremgår av vedtektene.

17 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

18 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

Vedlegg:

1. Kart over eierseksjonssameiets eiendom
2. Kart som viser bakgård/hageareal/lekeplass (markert med gul) og takterrasse nybygget (markert med rosa) hvor boligseksjonene iht. nærmere beskrivelse i punkt 4.2 har enerett til bruk
3. Oversikt eierbrøker

Til seksjonseiere i Eierseksjonssameiet Mariboës Gate 14

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2022.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2021 og budsjett for 2022.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett.

De som er innkalt til møte, og antall stemmer i møtet i hht. sameiets vedtekter:

Seksjon 1-25	BRL Mariboësgt. 16 v/styret	25 stemmer
Seksjon 26-33	BRL M14 v/styret	8 stemmer
Seksjon 34	Næringsseksjon	9 stemmer
Seksjon 35	Næringsseksjon	9 stemmer
Seksjon 36	Garasjesameiet v/styret	Har kun stemmerett for saker som angår garasjen eller bygningsdelen som knytter seg direkte til denne.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig, i så fall kan slippet nedenunder benyttes.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Eierseksjonssameiet Mariboës Gate 14 gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte DATO.

....., den/ 2022

..... Eiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAVER

..... Medeiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAVER

Innkalling til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Mariboos Gate 14

Ordinært årsmøte i
Eierseksjonssameiet Mariboos Gate 14
Tid: 25. august 2022 kl 19:30
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møterferent
- Godkjenning av innkalling og sakliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2021
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2021
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2021.
Styrets forslag fremkommer i budsjett for 2022.
4. Innkomne forslag
 - a. Vedtektsendring – forslag fra styret
5. Budsjett 2022, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, den 17.08.2022
på vegne av styret i Eierseksjonssameiet Mariboos Gate 14

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

Årsregnskap og revisjonsberetning 2021
Vedlegg til sak 4 - vedtektsendring

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2021

1. STYRET

Styret har i perioden siden oppstart bestått av:

Styreleder	Karl Erik Dønnum
Styremedlem	Kitty Merete Mezzetti
Styremedlem	Baard Solbekk-Sørensen
Styremedlem	Finn-Tore Strand
Styremedlem	Per Inge Flønæs
Varamedlem	André Nordbø
Varamedlem	Gloria Elizabeth Owoses
Varamedlem	André Christian Nygård Odinsen

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Ingunn Tøfte.

Sameiets revisor er Nitschke AS .

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 36 seksjoner, 33 boligseksjoner fordelt på to borettslag, to næringsseksjoner og en garasjeseksjon.

Eierseksjonssameiet Mariboos Gate 14 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 926 493 000 og ligger i Oslo Kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med forsikringsnummer SP2928915.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Det er styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet, oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk anlegg og utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående. Styret minner om at det er viktig at den enkelte sørger for å bytte batteri i røykvarsler årlig for at denne eller disse skal fungere tilfredsstillende.

4. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2021

Årsregnskapet for 2021 er vedlagt innkallingen.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2022

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2022. Budsjettet forutsetter at felleskostnadene for næringsseksjonene settes ned med 20% fra 1.juli, for bolig økes de med 35% og for garasje økes felleskostnadene til kr 985,- pr mnd. pr. andel fra samme dato.

Oslo, den 10.08.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Mariboers Gate 14

Resultatregnskap

Eierseksjonssameiet Mariboës Gate 14

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader	2	314 615	800 000	0
Andre inntekter	3	310 663	510 000	0
Sum driftsinntekter		625 278	1 310 000	0
Styrehonorar	4	0	20 000	0
Andre personalkostnader		0	2 800	0
Kommunale avgifter		199 987	362 300	0
Vedlikehold	5	35 177	150 000	0
Kollektiv avtale TV/bredbånd		3 940	0	0
Driftskostnader	6	310 064	509 000	0
Honorarer	7	40 867	65 000	0
Forsikring		29 499	90 000	0
Andre kostnader	8	3 882	9 000	0
Sum driftskostnader		623 416	1 208 100	0
Driftsresultat		1 862	101 900	0
Finansinntk. og finanskostn.				
Finanskostnader		1 862	0	0
Netto finansresultat		-1 862	0	0
Årets resultat		0	101 900	0
Overføringer				

Balanse

Eierseksjonssameiet Mariboos Gate 14

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		403 760	0
Andre fordringer		26 983	0
Bankinnskudd mv.	9	465 306	0
Sum omløpsmidler		896 048	0
Sum eiendeler		896 048	0
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital	10		
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		44 248	0
Påløpte kostnader		284 745	0
Annen kortsiktig gjeld	11	567 055	0
Sum kortsiktig gjeld		896 048	0
Sum gjeld		896 048	0
Sum egenkapital og gjeld		896 048	0

OSLO, 12.07.2022

Styret for Eierseksjonssameiet Mariboos Gate 14

Karl Erik Dønnum
Styrets leder

Baard Harald Solbekk-Sørensen
Styremedlem

Finn Tore Strand
Styremedlem

Kitty Merete Mezzetti
Styremedlem

Andre Chr. Nygård Odinsen
Varamedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Første driftsår

2021 er sameiets første driftsår etter overtakelser fra utbygger, og regnskapstallene for 2021 gjenspeiler derfor perioden fra overtakelse til 31.12. Budsjettallene gjelder helt år.

Note 2 Felleskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Innkrevd akonto felleskostnader	733 326	800 000	-
For mye innkrevd akonto fjernvarme	109 465	-	-
Avregning av felleskostnader 2021	-528 176		
Sum	314 615	800 000	-

Note 3 Andre inntekter

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Garasje - innkrevd	92 355	110 000	-
Garasje - avregnet	-38 880	110 000	-
Akonto fjernvarme - innkrevd	366 652	400 000	-
For mye innkrevd akonto fjernvarme*	-109 465		
Sum	310 663	510 000	-

* For mye innkrevd akonto fjernvarme er hensyntatt i avregningen av felleskostnadene, se note 2.

Note 4 Personalkostnader

Sameiet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt styrehonorar eller andre ytelser til styret. Styrehonorar kostnadsføres i det året det vedtas.

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Vedlikehold og drift heis	35 177	50 000	0
Vedlikehold garasjeanlegg	0	50 000	0
Vedlikehold ventilasjon	0	20 000	0
Vedlikehold varmeanlegg	0	10 000	0
Diverse vedlikehold	0	20 000	0
Sum	35 177	150 000	0

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Strøm fellesanlegg	52 877	80 000	0
Fjernvarme	257 187	400 000	0
Skadedyrkontroll	0	13 000	0
Brøyting, strøing	0	15 000	0
Porto	0	1 000	0
Sum	310 064	509 000	0

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Revisjon	0	15 000	0
Forretningsførsel	16 667	50 000	0
Honorar juridisk bistand	11 700	0	0
Konsulenttjenester	12 500	0	0
Sum	40 867	65 000	0

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Dugnader, tilstelninger	0	2 000	0
Bankomkostninger	2 952	4 000	0
EHF-fakturagebyr	510	0	0
Diverse kostnader	420	3 000	0
Øreavrundning	0	0	0
Sum	3 882	9 000	0

Note 9 Bankinnskudd

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
1506 65 79570	465 306	0
Sum	465 306	0

Note 10 Egenkapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Egenkapital 01.01.	0	0
Resultat før avregning	567 055	
Avregning felleskostnader	-528 176	0
Avregning garasje	-38 880	0
Egenkapital 31.12.	0	0

Etter vedtak i styret er det besluttet at overskuddet i sameiet tilbakeføres til seksjons-eierne som en avregning av felleskostnadene.
Se også note 2 og 3.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

Denne posten gjelder avregnede felleskostnader for 2021, som vil bli kreditert seksjonseierne i 2022.

Til sameiermøtet i Eierseksjonssameiet Mariboers gate 14

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Mariboers gate 14 som viser et årsresultat på kr. 0. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Sameiets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lysaker, 12. juli 2022

NITSCHKE AS



Håvard Hvideberg Bratlid
statsautorisert revisor

Vedlegg til sak 4 – Forslag om vedtektsendring.

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn: Feil i vedtektenes pkt 2

Forslag til vedtak:

I vedtektenes punkt 2, 2.avsnitt, siste setning gjøres følgende endring:

Nåværende tekst:

Seksjonsnummer 36-33 utgjør Borettslaget Mariboers gate 14, og er også bundet av det borettslagets vedtekter.

Endres til:

Seksjonsnummer 26-33 utgjør Borettslaget Mariboers gate 14, og er også bundet av det borettslagets vedtekter.

Budsjett Eierseksjonssameiet Mariboos Gate 14 for 2022

	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	1 012 000	314 615
Felleskostnader	1 012 000	314 615
3630 Garasje	165 500	53 475
3692 Akonto fjernvarme	492 100	257 187
Andre inntekter	657 600	310 663
Sum driftsinntekter	1 669 600	625 278
5330 Styrehonorar	15 000	0
Styrehonorar	15 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	2 100	0
Andre personalkostnader	2 100	0
6320 Kommunale avgifter - renovasjon	175 200	44 266
6321 Kommunale Avgifter - Vann	203 200	155 721
Kommunale avgifter	378 400	199 987
6605 Vedlikehold fellesarealer	36 100	0
6611 Vedlikehold takterrasse	25 000	0
6612 Vedl.hold/ drift personheis	34 600	35 177
6613 Vedl.hold/ drift bilheis	172 900	0
6615 Vedlikehold nøkler, låser, skilt m.v.	12 000	0
6617 Vedlikehold port	6 000	0
6642 Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	36 900	0
Vedlikehold	323 500	35 177
7690 Kabel-TV	4 000	3 940
Kollektiv avtale TV/bredbånd	4 000	3 940
6340 Strøm fellesanlegg	124 800	52 877
6345 Fjernvarme	489 600	257 187
6360 Renhold	120 400	0
6381 Skadedyrokontroll	11 200	0
6384 Brøyting, strøing	8 400	0
6785 Vaktmester	58 300	0
Driftskostnader	812 700	310 064
6700 Revisjon	15 000	0
6710 Forretningsførsel	50 000	16 667
6725 Honorar juridisk bistand	100 000	11 700
6750 Konsulenttenester	0	12 500
Honorarer	165 000	40 867
7500 Forsikringspremie	90 000	29 499
Forsikring	90 000	29 499
7770 Bankomkostninger	4 000	2 952
7771 EHF-fakturagebyr	0	510

Budsjett Eierseksjonssameiet Mariboer Gate 14 for 2022

	Budsjett 2022	Regnskap 2021
7790 Diverse kostnader	0	420
7797 Øreavrunding	0	0
Andre kostnader	4 000	3 882
Sum driftskostnader	1 794 700	623 416
Driftsresultat	-125 100	1 862
Finansinntk. og finanskostn.		
8150 Renter leverandører	0	1 862
Finanskostnader	0	1 862
Netto finansresultat	0	-1 862
Årets resultat	-125 100	0

Protokoll ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Mariboer Gate 14

Det ble den 25. august 2022 avholdt ordinært årsmøte, møtet ble avholdt på Microsoft Teams.

Konstituering

- **Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter**
Til stede var representanter fra borettslagene (seksjon 1-33).
Dermed var 33 av 36 seksjoner representert i møtet.
I tillegg møtte Ingunn Tøfte fra forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS
- **Valg av møteleder og møterefereent**
Ingunn Tøfte ble valgt som møteleder og møterefereent.
- **Godkjenning av innkalling og saksliste**
Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknad
- **Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**
André Nordbø ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder

Følgende saker var til behandling

1. Styrets årsrapport for 2021

Årsmøtet tok rapporten til orientering

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2021

Årsmøtet sa seg enig i styrets disponeringer, ved at overskuddet i sameiet tilbakeføres til seksjonseierne.

Det fremlagte årsregnskapet, som viser 0 i resultat og 0 i egenkapital, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2021.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2021.

Honorar til styret ble enstemmig fastsatt til kr 15 000, til fordeling slik styret selv bestemmer.

4. Innkomne forslag

a. Vedtektsendring – forslag fra styret

Følgende ble enstemmig vedtatt:

I vedtektenes punkt 2, 2.avsnitt, siste setning gjøres følgende endring:

Nåværende tekst:

Seksjonsnummer 36-33 utgjør Borettslaget Mariboegs gate 14, og er også bundet av det borettslagets vedtekter.

Endres til:

Seksjonsnummer 26-33 utgjør Borettslaget Mariboegs gate 14, og er også bundet av det borettslagets vedtekter.

5. Budsjett 2022, herunder fastsettelse av felleskostnader

Budsjettet forutsetter at felleskostnadene for næring (seksjon 34 og 35) settes ned med 20% fra 1. januar 2022. For bolig økes felleskostnadene med 35% fra 1/7/2022. For garasje økes felleskostnadene til kr 985,- pr. mnd. fra samme dato.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

For å få til et bedre samarbeid mellom sameiet og borettslagene, ble det gjort noen endringer i det sittende styre, og følgende ble valgt:

- I stedet for Per Inge Flønæs, ble Kenneth Lund valgt som styremedlem fra BRL M14 for 2 år, til 2024
- I steet for Kitty Mezzetti ble Andre Nordbø valgt som styremedlem fra BRL M16 til 2023
- I stedet for Gloria Owoses, ble Kitty Mezzetti valgt som varamedlem, til 2023

Styret består dermed av:

Styreleder	: Karl Erik Dønnum	til årsmøte 2023
Styremedlem	: Kenneth Lund	til årsmøte 2024 (ny)
Styremedlem	: Finn-Tore Strand	til årsmøte 2024
Styremedlem	: Baard Solbekk-Sørensen	til årsmøte 2023
Styremedlem	: André Nordbø	til årsmøte 2023 (ny)
Varamedlem	: André Odinsen	til årsmøte 2024
Varamedlem	: Kitty Merete Mezzetti	til årsmøte 2023 (ny)

* * * * *

Mer var ikke til behandling. Protokollen ble opplest og godkjent.

Protokollen signeres elektronisk.

Ingunn Tøfte / Møteleder

Andre Nordbø / Protokollvitne

Protokoll

Det ble avholdt sameiemøte i Garasjesameiet Mariboos Gate, den 28.02.2022 kl 19, på Microsoft Teams.

Konstituering

- 12 sameiere var representert, hvorav 4 ved fullmakt. I tillegg møtte Ingunn fra Enqvist Boligforvaltning AS, som er forretningsfører for Eierseksjonssameiet Mariboos Gate 14
- Ingunn Tøfte ble valgt som møteleder og referent.
- Innkallingen ble godkjent uten merknader.
- Cathrine Holvik Brudal ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet

1. Utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger var sendt ut sammen med innkallingen til møtet. Forslaget ble diskutert.

Det kom i møte forslag til følgende endringer:

- a) Punkt 1.1: «snr. X» endres til «snr.36»
- b) Punkt 6.2: «Plass XX» endres til «Plass 10»
Sameiemøtet var enige om at disse endringene tas inn uten avstemming.
- c) Punkt 5 (fordeling av kostnader) omgjøres slik at kulepunkt e og f:
«e. renhold av fellesarealer, kjøresoner og p-plasser»
“f. bilheis med dører/porter og portåpner/styring»
legges inn under «fordeles etter nytte» som nye punkt c. og d.

Forslaget ble vedtatt, da 10 stemte for og ingen stemte mot

De fremlagte ble vedtektene – med de endringene som fremkommer ovenfor – ble enstemmig vedtatt, da 10 stemte for og ingen stemte mot.

2. Valg

Følgende ble valgt, alle ble valgt for 2 år, styreleder ble valgt særskilt:

Styreleder : Cathrine Holvik Brudal
Styremedlemmer : Rune Rønningen og Shahin Nomani

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendes til elektronisk signering. Møtet ble avsluttet kl. 20.

Oslo, 28. februar 2022

Ingunn Tøfte
Møteleder

Cathrine Holvik Brudal
Sameier

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Organisasjonsnummer 991 398 805 MVA
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie eller bruksoverlating skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen/plassen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.

Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.

Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Se www.infoland.no

Eierskiftegebyr (betales av selger)

kr 3 108,- inkl. mva pr. plass

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen/plassen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Karl Erik Dønnum

Mobil: 47465389

E-post: sameietmariboegate14@styremail.no

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Organisasjonsnummer 991 398 805 MVA
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere. Se forøvrig vedtektene.

Garasjeplassen er en ideel andel av snr. 36 i sameiet.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre. Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS



Anne Kathrine Sørensen
avdelingsleder eierskifte

Vedlegg
Kopi styrets leder

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 208, Bruksnummer 392, Seksjonsnummer 36 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

19.03.2023 kl. 17.53

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

19.03.2023 kl. 17.51

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1357819-1/200 29.10.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 4 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
BECKER ALEXANDER
FØDT: 29.07.1976 IDEELL: 1/28
DAVOODI ELHAM
FØDT: 20.09.1976 IDEELL: 1/28
GULBRANDSEN DANIEL
FØDT: 20.04.1987 IDEELL: 1/28
HJORTLAND ANDREAS
FØDT: 23.05.1985 IDEELL: 1/14
LUND KENNETH
FØDT: 18.09.1966 IDEELL: 1/28
NOMANI SHAHIN
FØDT: 23.10.1975 IDEELL: 1/28
OWOSES-LUND GLORIA ELIZABETH
FØDT: 01.03.1974 IDEELL: 1/28
RAUSTØL LAURITZ OLAVI VALVIK
FØDT: 22.03.1988 IDEELL: 1/28
SALMI JYRI PETTERI
FØDT: 20.01.1976 IDEELL: 1/28

2021/1396664-1/200 05.11.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
MARIEBOESGT 16 AS
ORG.NR: 990 566 941 IDEELL: 1/7

2021/1413292-1/200 09.11.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
BAKKE HARALD
FØDT: 25.07.1985 IDEELL: 1/28
BRUDAL CATHRINE HOLVIK
FØDT: 03.10.1990 IDEELL: 1/28
EIERSEKSJONSSAMEIET MARIBOES GATE
ORG.NR: 926 493 000 IDEELL: 1/7

2022/146238-1/200 07.02.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
12:17

VEDERLAG: NOK 1
Omsetningstype: Fritt salg
KARLSSON AINA
FØDT: 02.08.1965 IDEELL: 1/28
RØNNINGEN RUNE ODD-JØRN
FØDT: 24.09.1959 IDEELL: 1/28
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/240484-1/200 02.03.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
13:05

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
BOHNENBLUST GABRIELLA MARGHERITA CHOW
FØDT: 01.06.1958 IDEELL: 1/14
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/274720-1/200 10.03.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 600 000
Omsetningstype: Fritt salg
MELENDRES GRACIEL ANN LOYOLA
FØDT: 02.03.1986 IDEELL: 1/28
MELENDRES ROMAN PAOLO TISON
FØDT: 22.03.1984 IDEELL: 1/28

2022/335423-1/200 25.03.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
14:46

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
JOHANNESSEN TRINE
FØDT: 24.03.1974 IDEELL: 1/14
ELEKTRONISK INNSENDT

Påtegning til hjemmel:

2022/897096-1/200 16.08.2022 **TVANGSSALG BESLUTTET**
21:00

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2021/1396664-1/200
GJELDER: **MARIEBOESGT 16 AS**
ORG.NR: 990 566 941
TINGRETT: Oslo
SAKSNR: 22-087353TVA-TOSL/08

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1915/914017-1/105 10.08.1915 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 392 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.

- 1915/914018-1/105 11.11.1915 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 392 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.
- 1921/925114-1/105 02.04.1921 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 392 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.
- 2016/621712-1/200 07.07.2016 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 433
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 208 BNR: 392 FNR: 0
SNR: 1 m.fl.
- 2022/45391-1/200 12.01.2022 **UTLEGGSFORRETNING**
14:58
Avholdt dato: 12.01.2022 kl.:14:49
Beløp: NOK 530 096
Prosessfullmektig: VISMA FINANCIAL SOLUTIONS AS
ORG.NR: 984 842 252
Saksøker: TOTAL SIKKERHET AS
ORG.NR: 889 519 932
Saksøkt: MARIEBOESGT 16 AS
ORG.NR: 990 566 941
Hefter i ideell 1/7 av matrikkelenhet tilhørende:
MARIEBOESGT 16 AS
ELEKTRONISK INNSENDT
- 2022/637279-1/200 14.06.2022 **UTLEGGSFORRETNING**
10:07
Avholdt dato: 14.06.2022 kl.:10:02
Beløp: NOK 913 422
Prosessfullmektig: FORSBERG ADVOKATFIRMAET DA
ORG.NR: 895 264 032
Saksøker: Onsrud Franke Blikkslageri AS
ORG.NR: 948 310 082
Saksøkt: MARIEBOESGT 16 AS
ORG.NR: 990 566 941
Hefter i ideell 1/7 av matrikkelenhet tilhørende:
MARIEBOESGT 16 AS
ELEKTRONISK INNSENDT
- 2022/1262661-1/200 07.11.2022 **UTLEGGSFORRETNING**
13:48
Avholdt dato: 07.11.2022 kl.:13:46
Beløp: NOK 237 680
Prosessfullmektig: VISMA FINANCIAL SOLUTIONS AS
ORG.NR: 984 842 252
Saksøker: NORACTOR AS
ORG.NR: 930 846 589
Saksøkt: MARIEBOESGT 16 AS
ORG.NR: 990 566 941
Hefter i ideell 1/7 av matrikkelenhet tilhørende:
MARIEBOESGT 16 AS
ELEKTRONISK INNSENDT
- 2022/1262802-1/200 07.11.2022 **UTLEGGSFORRETNING**
13:59

Avholdt dato: 07.11.2022 kl.:13:50
Beløp: NOK 21 404
Prosessfullmektig: LOWELL NORGE AS
ORG.NR: 848 579 122
Saksøker: NORGESENERGI AS
ORG.NR: 939 692 738
Saksøkt: MARIEBOESGT 16 AS
ORG.NR: 990 566 941
Hefter i ideell 1/7 av matrikkelenhet tilhørende:
MARIEBOESGT 16 AS
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1262920-1/200 07.11.2022 **UTLEGGSFORRETNING**
14:06

Avholdt dato: 07.11.2022 kl.:14:04
Beløp: NOK 143 850
Prosessfullmektig: LARSEN L GLASS & SNEKKERSERVICE
AS
ORG.NR: 953 007 029
Saksøker: LARSEN L GLASS & SNEKKERSERVICE AS
ORG.NR: 953 007 029
Saksøkt: MARIEBOESGT 16 AS
ORG.NR: 990 566 941
Hefter i ideell 1/7 av matrikkelenhet tilhørende:
MARIEBOESGT 16 AS
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/103248-1/200 30.01.2023 **UTLEGGSFORRETNING**
10:51

Avholdt dato: 30.01.2023 kl.:10:49
Beløp: NOK 186 851
Prosessfullmektig: VISMA FINANCIAL SOLUTIONS AS
ORG.NR: 984 842 252
Saksøker: VENTISTÅL AS
ORG.NR: 876 859 122
Saksøkt: MARIEBOESGT 16 AS
ORG.NR: 990 566 941
Hefter i ideell 1/7 av matrikkelenhet tilhørende:
MARIEBOESGT 16 AS
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2021/687396-1/200 09.06.2021 **RESEKSJONERING**
21:00

SNR: 36
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 390/3399
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tegninger
Endring av fellesareal
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Orientering om tvangssalg ved medhjelper

Tvangssalg ved medhjelper reguleres av reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Det er lovens hensikt at slike salg skal foregå mest mulig likt frivillig salg gjennom advokat eller eiendomsmegler. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell.

Feil og mangler

Lov om avhending av fast eigedom kommer ikke til anvendelse. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope seg mangler, jfr tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39 til 11-41. Dersom eiendommen har mangler, kan kjøperen på visse vilkår kreve prisavslag eller erstatning. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves, men kjøper kan normalt kreve at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må i utgangspunktet være bindende for budgiveren i minst 6 uker. Se nærmere om budgivning og beregning av 6-ukersfristen i budskjemaet, som er inntatt bakerst i salgsoppgaven.

Anbefaling av bud

Verken medhjelper eller eier kan akseptere et innkommet bud. Dersom medhjelper mener at et bud bør stadfestes, forelegger medhjelper budet for saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Dersom saksøkeren mener at budet ikke bør stadfestes, foretar medhjelperen normalt ytterligere salgsfremstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Rettens stadfestelseskjennelse er bekreftelse på at kjøpet er kommet i stand.

Inntil retten har stadfestet et bud kan saken trekkes tilbake av saksøker, typisk fordi eier har gjort opp pantegjelden. Dette gir ikke budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for retten i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Dersom kjøper betaler kjøpesum etter oppgjørsdagen må kjøper betale forsinkelsesrenter. Er kjøpesummen og omkostninger betalt, kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen, dersom eiendommen er fraveket. Kjøperen overtar risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen, hvis han ikke har overtatt eiendommen tidligere. Kjøper må forsikre eiendommen fra han har overtatt risikoen, også selv om stadfestelseskjennelsen er påanket til lagmannsretten og/eller kjøper ikke har fått tilgang til eiendommen.

Anke over stadfestelsen

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra den er avsagt av retten. En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt for retten før kjennelse avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen har blitt eier av eiendommen plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse med bistand fra namsfogden.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier, vil retten på begjæring fra kjøperen, eventuelt via medhjelper, utstede tvangssalgsskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøper blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling av regelverket. Ytterligere informasjon fremgår av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.



Forskrift om tvangssalg ved medhjelper Kapittel 3. Medhjelperens godtgjørelse

Dato	FOR-1992-12-04-895
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Avd/dir	Lovavd.
Publisert	Avd I 1992 1289
Ikrafttredelse	01.01.1993
Sist endret	FOR-2010-04-09-507
Gjelder for	Norge
Hjemmel	LOV-1992-06-26-86-§2-10
Korttittel	Forskrift om tvangssalg ved medhjelper

Innholdsfortegnelse

Forskrift om tvangssalg ved medhjelper	Kapittel 3. Medhjelperens godtgjørelse	1
Innholdsfortegnelse.....	2
Kapittel 3. Medhjelperens godtgjørelse	3

Kapittel 3. Medhjelperens godtgjørelse

§ 3-1. Innledning

Medhjelperens godtgjørelse fastsettes av namsmyndigheten etter reglene i dette kapittel.

§ 3-2. Godtgjørelse ved tvangssalg av løsøre

Ved gjennomføring av tvangssalg av løsøre etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 8 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 10 % av kjøpesummen til og med kr 50.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000 og
- 1 % av det overskytende.

Dersom medhjelperen skal fordele og utbetale kjøpesummen til de berettigede, beregnes et tillegg etter følgende satser:

- 5 % av kjøpesummen til og med kr 50.000 og
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000.

§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og
- 1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.

0 Endret ved forskrifter 11 okt 2002 nr. 1094 (i kraft 1 jan 2003), 9 april 2010 nr. 507 (gjeld berre medhjelparoppdrag gitt etter 9 april 2010).

§ 3-4. Godtgjørelse ved andre tvangssalg

Ved gjennomføring av andre tvangssalg enn nevnt i §§ 3-2 og 3-3 fastsettes medhjelperens godtgjørelse av namsmyndigheten etter forhåndsavtale med medhjelperen.

§ 3-5. Avtale om særlig dekning av utgifter

Namsmyndigheten og medhjelperen kan avtale at medhjelperen ved gjennomføring av tvangssalget i tillegg til godtgjørelsen etter §§ 3-2 til 3-4 skal ha dekket utgifter til annonsering, taksering o l i den utstrekning det er vanlig ved frivillig omsetning at slike utgifter dekkes særskilt. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder

og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

§ 3-6. Avtale om høyere eller lavere godtgjørelse

Høyere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5, kan avtales dersom det på forhånd er grunn til å tro, eller det under tvangssalget viser seg, at tvangssalget er vesentlig mer arbeidskrevende enn det som er vanlig ved tvangssalg av formuesgoder av samme art, eller andre særlige forhold tilsier det. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Det kan avtales lavere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5.

§ 3-7. Godtgjørelse dersom tvangssalg gjennom medhjelperen ikke gjennomføres

Dersom tvangssalget ikke gjennomføres, har medhjelperen krav på å få dekket nødvendige faktiske utgifter og dessuten et rimelig vederlag for arbeidet. Det samme gjelder dersom tvangssalget gjennomføres på annen måte enn gjennom medhjelperen.

Medhjelperens krav på godtgjørelse etter første ledd første punktum halveres, dersom medhjelperen medvirker ved et frivillig salg av samme formuesgode innen seks måneder etter at medhjelperoppdraget opphørte. Er godtgjørelsen allerede utbetalt, kan halvparten kreves tilbake. En medhjelper som medvirker ved et frivillig salg som nevnt i første punktum, skal opplyse namsmyndigheten om salget.

0 Endret ved forskrift 9 mai 2003 nr. 554 (i kraft 1 juli 2003).

Advokat
Fredrik Sollie
MNA

Jeg tillater meg å gi følgende bud på:

Ideell 1/7 av gnr 208 bnr 392 snr 36 i Oslo, Marieboes gate 14G, 0183 Oslo

Budet er på kr.: _____

_____ + omkostninger iht salgsoppgave
(gjentas med bokstaver)

Eventuelle forbehold: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

_____ Kr. _____
Lån - låneinstitusjon og referanseperson (navn / tlf.) Lånebeløp

_____ Kr. _____
Lån - låneinstitusjon og referanseperson (navn / tlf.) Lånebeløp

_____ Kr. _____
Egenkapital Egenkapitalbeløp

Vennligst spesifiser **egenkapitalen** (disponibelt kontantbeløp, verdi i nåværende bolig e.l.)

Dette budet er bindende for undertegnede til og med den: _____ kl. _____

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere seks uker, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Oslo tingrett.

Jeg har besiktiget eiendommen og mottatt salgsoppgave med alle vedlegg, lest disse, og er gjort meg kjent med at eiendommen selges på tvangssalg, og virkningen av dette, jfr. blant annet avsnittet i salgsoppgave om tvangssalg, samt «Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper». Jeg er kjent med at budet er bindende for meg når det har kommet til medhjelpers kunnskap. Jeg gir medhjelperen fullmakt til å begjære skjøte utstedt, og Oslo tingrett fullmakt til å returnere det underskrevne skjøtet til medhjelperen, jfr. tvfl. § 11-33.

Navn: _____ Fødselsnr. (11 siffer) _____

Navn: _____ Fødselsnr. (11 siffer) _____

Adresse: _____

Postnummer: _____ Poststed: _____

Telefon: _____

E-post: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift(er): _____

Budskjemaet sendes pr. e-post til fs@advokatenes.no. Evt. økning av bud skal skje skriftlig, til samme e-postadresse. Budgiver skal etter regelverket legitimere seg. Dette skal skje ved innskanning av bankkort eller førerkort som viser bilde og fødselsnr., og som sendes f@advokatenes.no sammen med første bud.