PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

MIDDELTHUNS GATE 17C
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Middelthuns gate 17C , 0368 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 226, snr. 156

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 12.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2683 **Eiendomsverdi ref nr:** UF6062

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen

op@oparnesen.no

950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms eierseksjon fra 2022 med sentral og attraktiv beliggenhet på Majorstuen.

Vestvendt balkong med fint utsyn på 7 m².

Leiligheten ligger i 7. etasje og består av entrè/gang, bad/wc, bod, stue/kjøkken og soverom.

I tillegg kommer kjellerbod på 5 m².

Oppvarming med vannbåren gulvvarme fra fjernvarmeanlegg.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Varmekabler på badet.

Tilstandsregistreringen har kun registrert normal bruksslitasje angitt som tilstandsgrad 1.

Gjenværende entreprenørgarantil til desember 2027.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

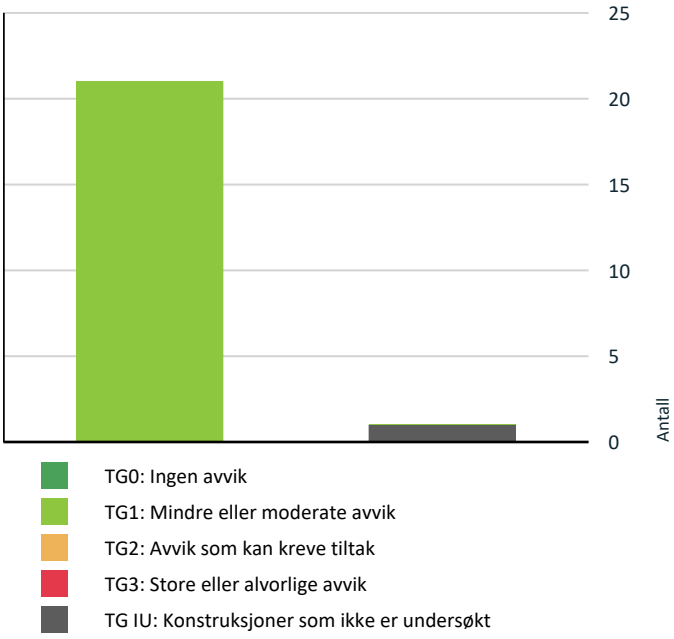
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2022

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Moderne boligblokk fra 2022 over 12 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong. Fasader består av ventilert puss-system. Flatt tak tekket med papp/membran.
Deler av taket benyttes til felles takterrasse.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brannklassifisering EI-30 og lydisolering 40 dB.

Heve/skyvedør til balkongen med 3-lags isolerglass.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 7 m² med utgang fra stuen.
Utstyrt med utelys, stikkontakter og glassrekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater består av 1-stav hvitlakkert eikeparkett.
Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.
Nedforet himling med innfelte LED-downlights i entrè/gang.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av støpt betong. Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet. Målinger er gjennomført i stue og kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte trefyllingsdører og karmer med dempelister.
Glassdør mellom entrè/gang og stue/kjøkken.
Skyvedører til soverommet.

TG 1 Garderober

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med innredning på soverommet.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin.

7. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

7. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og 45 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.

7. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er sluk av rustfritt stål og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Tilstandsrapport

7. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende kompositt vask.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Elektrisk håndkletørker.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

7. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

7. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter og kompositt benkeplater.
Planlimt Blanco rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri med uttrekk. LED-benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er montert sensor for automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Røros Hetta kjøkkenventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på badet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

TG 1 Porttelefonanlegg

Beskrivelse

Porttelefon med video.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Beskrivelse

Bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme fra fjernvarmeanlegg.
Fordelerskap for fjernvarmen er plassert på badet.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer og overspenningsvern på 63 A.
Det er 9 fordelingskurser.
Fjernavlest måler er plassert i felles tavle.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Tilstandsrapport



Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

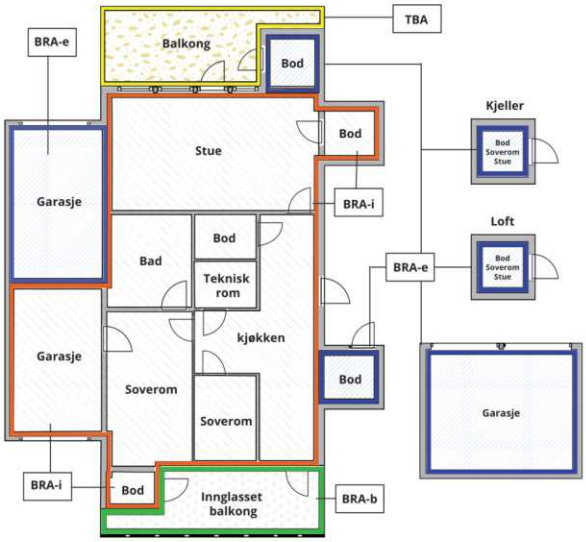
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. Etasje	44			44	7
Kjeller		5		5	
SUM	**44**	**5**			**7**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7. Etasje	Entré/gang, bad/wc, bod, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod på 5 m².
Boden er ikke besiktiget eller oppmålt og arealet er hentet fra salg av tilsvarende leiligheter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er nyoppført i 2022.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	42	2

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.4.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	226		156	8526 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Middelthuns gate 17C, 0368 OSLO

Hjemmelshaver
Lagergren Tom Stræte

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral og attraktiv beliggenhet på Majorstuen.

Adkomstvei
Offentlig vei.

Tilknytning vann
Offentlig vann.

Tilknytning avløp
Offentlig avløp.

Om tomten
Eiet tomt på 8526 m² som tilhører Sameiet.

Parkering
Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.04.2026	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.04.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UF6062

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260070
Addresse	Middelthuns gate 17C		
Postnr.	0368	Sted	OSLO
Selgers navn	Tom Stræte Lagergren		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Tom Stræte Lagergren

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 07.04.2026

Signert av *Tom Stræte Lagergren*

Initialer selger:
T L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: eva.otnes@privatmegleren.no

Deres ref.: 306260070 . Vår ref.: 2334-1-156 Dato: 07.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Middelthunet Sameie
Organisasjonsnr:	928853217
Seksjonseier:	Lagergren, Tom Stræte
Medeier:	
Leilighetsnummer:	156
Adresse:	Middelthuns Gate 17 C, 0368 OSLO
Seksjonsnummer:	156
Gnr.	215
Bnr.	226

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 818,79,-
<u>Herav:</u>

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto vann/avløp	660,08	
Akonto energi	297,33	
Boligventilasjon	30,95	
Felleskostnader likt bolig	344,86	
TV/Bredbånd	254,00	
Felleskostnader brøk bolig	1 231,56	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	292,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	8 053,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon: 22 86 54 23.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

MIDDELTHUNET

Versjon 1
Juni 2024

Informasjon til megler ved salg/utleie av seksjon i Middelthunet Sameie

Dette skrivet svarer ut ofte stilte spørsmål fra meglere under salg eller utleie av seksjoner i Middelthunet Sameie. Vi viser til sameiets siste versjon vedtekter, husordensregler og årsmøteprotokoller for mer spesifikk og oppdatert informasjon. Gjeldende vedtekter og husordensregler henter man enkelt på https://vibbo.no/middelthunet.

Foreligger det noen planer om vedlikehold eller lignende i sameiet i nær fremtid?

Bygningsmassen til Middelthunet Sameie er relativt ny, så det er ikke planer om større vedlikeholdsprosjekter utover normal drift i nær fremtid. Dersom sameiet har andre prosjekter av større karakter (stor økonomisk eller kvalitativ betydning for sameierne) vil dette være presentert og behandlet i årsmøteprotokoller, som er tilgjengelige i PDF for seksjonseiere innlogget på Vibbo eller via forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning.

Har dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i sameiet?

Bygningsmassen til Middelthunet Sameie er relativt ny, så det har ikke vært større vedlikehold eller oppgraderinger utover løpende service og ettersyn av byggets anlegg og systemer. Eventuelle prosjekter utover dette vil komme frem av årsmøteprotokoller og styrets beretning til årsmøtet.

Er det planlagt økning av felleskostnader eller andel fellesgjeld?

Som hovedregel utarbeider sameiet sitt driftsbudsjett for kommende år på høsten, og varsler samtidig evt. justering av felleskostnadene for neste kalenderår for å sikte inn mot et positivt resultat i neste regnskapsperiode. Da de fleste av våre leverandøravtaler indeksreguleres årlig, vil man kunne anta at trenden for felleskostnadene blir likedan.

Hva er inkludert i fellesutgiftene?

Dette reguleres av vedtektenes kapittel 6, men på generelt grunnlag kan man si at all drift og vedlikehold av fellesområder og sameiets tjenester og administrasjon dekkes av fellesutgifter. For gjeldende satser, se tema-side «Felleskostnader» på Vibbo. Det kreves også inn a-konto beløp for energi (varmt tappevann og sirkulasjonsvarme til oppvarming) og vann/avløp (kaldt tappevann) via felleskostnadsfaktura. Det er montert egne målere i hver seksjon, og dette avregnes årlig. Forbruket kan følges digitalt via app, se tilhørende tema-sider på Vibbo for mer informasjon. Parkeringsplasser betaler en egen månedlig felleskostnad.

Har sameie noe felles grunnpakke for tv/internett?

Ja, vi har innlagt fiber i sameiet med grunnpakke for tv/internett inkludert i felleskostnadene. Beboere kan selv justere pakken og eventuelt betale ekstra for ytterligere tjenester. Informasjon om gjeldende leverandør og grunnpakke finner man på tilhørende tema-side på Vibbo.

Har dere avtale med vaktmester eller renholder? Hvordan løser dere dette hvis ikke?

Sameiet har avtaler med vaktmester, renholder, gartner, brøytemannskap med flere for å til enhver tid drifte felles eiendom på en god måte. Vi holder derfor ikke dugnad eller lignende.

Hvordan er det med parkeringsmuligheter, har dere en ordning på dette via sameiet?

Noen parkeringsplasser er konvensjonelle, mens andre ligger i et parkeringssystem bestående av bevegelige plattformer. Samtlige parkeringsplasser har en privat eier, og sameiet disponerer eller administrerer ingen parkeringsplasser. Plassene kan bli solgt uavhengig av boligseksjon, men kun til andre eiere av bolig- eller næringsseksjon i Middelthunet Sameie. Plassene kan leies ut, men kun til beboere eller næringsaktører i Middelthunet Sameie. Sameiet administrerer ingen venteliste eller lignende. Man kan selv nå ut til mulige selgere eller utleiere av parkeringsplass via Vibbo, historisk sett er det relativt gode muligheter for å kjøpe eller leie parkeringsplass i sameiet.

Viktig informasjon ved eierskifte i Middelthunet Sameie

I forbindelse med salg av seksjon (inklusive salg av parkeringsplass til annen sameier) plikter eier (selger) å melde fra om ny eier på Rubus, Boligperm og til sameiet ved forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning. Informasjonen som må registreres hos de ulike interessentene er:

Navn på ny(e) eier(e):
Mailadresse(r):
Mobilnummer:
Dato for overtakelse:
Seksjonsnummer og eventuelt nummer på parkeringsplass(er):

Rubus (tidligere Bygr, utbyggers kundeportal, gjelder kun bolig, ikke parkeringsplass)

Sendes inn under «Meldinger» av selger via sin profil i Bygr/ Rubus. Dette er viktig for at ny eier skal ha tilgang til reklamasjoner og dokumentasjon fra utbygger, men ikke noe sameie ved styret forvalter.

Boligperm (FDV-dokumentasjon, gjelder kun bolig, ikke parkeringsplass)

Ved eierskifte av en bolig, må denne nullstilles i Boligperm for at ny eier skal kunne registrere denne som sin bolig. Det er kun mulig å registrere en eier av en bolig i Boligperm om gangen. Man gjør dette ved at selger logger inn på sin Boligperm og trykker på Nullstill brukerprofil nede i høyre hjørne på hovedsiden.

Sameiet (inkludert Vibbo, digitale nøkler og felleskostnader)

Eierskiftemelding vil vanligvis sendes inn av megler. Dersom du har solgt boligen uten bruk av megler, send eierskiftemelding via e-post til vår forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning på eierskifte@obos.no. Når OBOS har behandlet eierskifte vil automatisk Vibbo og nøkkeltilganger fjernes fra selger og legges til ny eier. Det kan ta opptil 3 uker før du får tilgang til Vibbo og digitale nøkler, dette avhenger av når eierskiftemelding ble sendt inn. Hvis det tar lenger tid, kan du ta kontakt med megler (eventuelt OBOS Eiendomsforvaltning ved eierskifte@obos.no) for å høre at alt av informasjon er sendt inn til eierskifte. I noen tilfeller kan ny eier stå registrert som boligkjøper på Vibbo før overtakelsesdato. Da har man noe innsyn, men begrensede rettigheter. OBS! Merk at elektronisk nøkkel (via app) til privat inngangsdør ikke kan gis ut automatisk av sameiet, her må ny eier inngå en egen avtale med OBOS-nøkkelen. Les mer på tema-siden "Lås og nøkler" på Vibbo.

TV og internett

Sameiet har en kollektiv TV- og internettavtale med Telia. Denne betales over felleskostnads-faktura, men du må allikevel gi beskjed om at navnet ditt skal fjernes fra abonnementet, slik at ny eier kan registrere seg. Les mer på https://www.telia.no/borettslag/beboer/.

Strømabonnement (gjelder kun bolig, ikke parkeringsplass)

Sameiet har utelukkende nye digitale strømmålere, og det er derfor ikke nødvendig å ta seg inn i felles fordelingsskap for å gjøre avlesing på målepunkt ved overtakelse. Det holder å oppgi målernummer i overtakelsesprotokollen og tegne nytt abonnement fra overtakelsesdato hos sin strømleverandør. Selger kan si opp sitt abonnement fra samme dato. Strømleverandør vil foreta en digital måling på overtagelsesdato, slik at ny eier betaler fra riktig tidspunkt.

Elbillader (gjelder kun parkeringsplass med lader)

Ta kontakt med Smartly (Lyse) for å avregistrere deg, slik at ny eier kan registrere seg på laderen. Se tema-siden "Elbillader" på Vibbo for kontaktinformasjon.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2334
MIDDELTHUNET SAMEIE

Velkommen til årsmøte i MIDDELTHUNET SAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 15:00 og lukker 22. mai kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2334

Det holdes også et frivillig møte 19. mai kl. 17:30 , Auditoriet i Essendrops gate 3 (like ved innkjøring Colosseum P-hus).

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Årsmøtet er et hybridmøte, hvor selve avstemmingen avholdes digitalt, samtidig som at styret inviterer til et informasjonsmøte når det digitale møtet åpner. Vi setter stor pris på at beboerne setter seg godt inn i sakene og vedleggene før informasjonsmøtet og selve avstemningen.

Informasjonsmøte 19. mai kl. 17:30

Den digitale avstemmingen åpner med et valgfritt informasjonsmøte i auditoriet i Essendrops gate 3, med inngang like ved nedkjøringen til Colosseum P-hus (garasjen). Dørene åpner klokken 17:15 og stenger klokken 17:30. Merk at det ikke er sikkert man kommer inn etter møtestart, da døren har smekklås og det ikke vil være vakt til stede.

Under informasjonsmøtet vil styret gjennomgå innkallingen og sakene som skal behandles, og åpne for spørsmål og innspill fra salen. Når vi er ferdige med årsmøtesakene, åpnes det for øvrige spørsmål knyttet til drift, vedlikehold og styrets arbeid.

Etter informasjonsmøtet kan sakene diskuteres videre i den digitale årsmøtemodulen, med inngang via lenke på SMS eller Vibbo. Hver enkelt sak har et eget kommentarfelt, og vi oppfordrer til gode og konstruktive diskusjoner. Styret vil svare på spørsmål og kommentarer der vi har mer informasjon å dele.

For ikke-digitale brukere eller de som ikke har anledning til å stemme digitalt, ber vi deg fylle ut registreringsblanketten som er vedlagt helt bakerst i innkallingen. Denne kan overleveres styret etter informasjonsmøtet mandag 19. mai, eller leveres i sameiets postkasse merket "Middelthunet Sameie" i oppgang 15C innen torsdag 22. mai. Husk å fylle ut alle feltene på blanketten og hefte sidene sammen (alternativt legge dem sammen i en konvolutt) for å være sikker på at vi kan lese og registrere dine stemmer.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtektene §6-2-(1)
7. Etablering av prosjekt for oppfølging av mangler og reklamasjoner
8. Endring av vedtektene §8-1 og §9-12
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MIDDELTHUNET SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Rune Steinkjellå er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til digital signering, etter at møtet er lukket.

Forslag til vedtak
Senita Luise Anshus Botten og Olav Bjerke er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2334 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 551 565. Beløpet tar utgangspunkt i fjorårets godtgjørelse, justert etter omtrentlig KPI i foregående budsjettperiode (+3%). Styret bestemmer selv fordelingen mellom medlemmene.

Godtgjørelsen til valgkomiteen foreslås satt til kr 22 063. Beløpet er beregnet med utgangspunkt i retningslinjene for valgkomiteen, hvor honoraret fastsettes som 1% av det samlede styrehonoraret, pluss ytterligere 1% per medlem i komiteen. Siden komiteen har hatt tre medlemmer i forrige periode, gir dette en samlet beregningsnøkkel på 4%. Merk at honoraret til valgkomiteen kommer i tillegg til styrets honorar. Valgkomiteen bestemmer selv fordelingen mellom medlemmene.

Honorarene gjenspeiler satsene i inneværende budsjett, se posten "Styrehonorar" i resultatregnskapet. Denne posten omfatter honorar til både styret og valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 551 565, og valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 22 063.

Sak 6

Endring av vedtektene §6-2-(1)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiet består av 330 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner, samt tre underliggende garasjesameier. Dagens vedtekter §6-2-(1) fastslår at seksjonseiere forskuddsvis betaler et akontobeløp for felleskostnader.

Styret budsjetterer med overskudd for å bygge opp egenkapital til løpende drift og fremtidig vedlikehold, jf. vedtektene §6-2-(2). Næringsseksjonene har imidlertid uttrykt ønske om en annen modell, der de heller dekker faktiske kostnader fortløpende og ikke bidrar til felles formue. Dette er vanlig praksis i kombinerte sameier.

Styret foreslår derfor en presisering i vedtektene for å tydeliggjøre at næringsseksjonene (nr. 331–341) skal avregnes årlig mot faktiske kostnader, basert på underliggende avdelingsregnskap. Overskytende beløp tilbakebetales, og underbetaling innkreves.

Styret foreslår derfor følgende reviderte ordlyd i vedtektenes §6-2-(1):

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Innkreving av akontobeløp fra næringsseksjonene nr. 331 til og med 341 skal avregnes mot kostnader basert på avdelingsregnskapet. Dette innebærer at eventuelle overskytende innbetalte akontobeløp skal tilbakebetales til næringsseksjonene, mens eventuelle underbetalte beløp skal innkreves.

Styret mener at forslaget sikrer en ryddig håndtering av næringsseksjonenes felleskostnader, samt enklere håndtering av oppsparte midler og finansinntekter som beholdes innen bolig- og garasjeavdelingene.

Forslag til vedtak

Vedtektenes §6-2-(1) endres fra "Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene" til "Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for a˚dekke sin andel av felleskostnadene. Innkreving av akontobeløp fra næringsseksjonene nr. 331 til og med 341 skal avregnes mot kostnader basert på avdelingsregnskapet. Dette innebærer at eventuelle overskytende innbetalte akontobeløp skal tilbakebetales til næringsseksjonene, mens eventuelle underbetalte beløp skal innkreves".

Sak 7

Etablering av prosjekt for oppfølging av mangler og reklamasjoner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Middelthunet Sameie har identifisert flere mangler og reklamasjoner i fellesarealer. Styret har siden overtakelse hatt løpende dialog med utbygger og byggherre. Vi ser nå behovet for å intensivere arbeidet og i større grad involvere eksterne rådgivere for å sikre at alle forhold blir adressert på en god måte. For å sikre strukturert fremdrift og grundig dokumentasjon, ønsker styret å organisere dette arbeidet som et eget prosjekt.

Formål

Prosjektets mål er å sørge for at manglene blir rettet – i første rekke gjennom forhandlinger og samarbeid med utbygger, men om nødvendig også ved bruk av juridiske virkemidler.

Tiltak og virkemidler

Prosjektet vil arbeide etter følgende hovedlinjer:

- Mobilisere en felles front for å styrke sameiets posisjon.

- Innhente teknisk og juridisk bistand.
- Forhandle med utbygger for å oppnå utbedring.
- Bruke garantien etter bustadoppføringslova § 12 (Euler Hermes) dersom utbedring uteblir.
- Søke minnelige løsninger, men forbeholde seg retten til søksmål som siste utvei.
- Vurdere egen utbedring med regress dersom utbygger ikke handler.

Organisering

Styret ønsker med denne saken å informere og involvere sameierne, og ber om årsmøtets støtte til å etablere nevnte prosjekt. Vi har utarbeidet et utkast til prosjektmandat som vil endelig ferdigstilles og godkjennes i et fremtidig styremøte. Deretter er hensikten at mandatet skal legges ut på en egen tema-side på Vibbo, hvor prosjektet også vil informere om status med jevne mellomrom. Prosjektet ledes av ett styremedlem og har to øvrige medlemmer (fortrinnsvis styre- eller varamedlemmer) og rapporterer til styret.

Bakgrunn for vedtaket

Det foreligger en aktiv garanti fra Euler Hermes med gyldighet i 5 år etter overtakelse, med totalverdi på over 50 millioner kroner. Denne garantien må benyttes innen fristen dersom manglene ikke utbedres.

Vedlagt følger utkast til prosjektmandat.

Forslag til vedtak

Årsmøtet er herved informert og støtter etableringen av et eget prosjekt under styret for oppfølging av mangler og reklamasjoner.

Vedlegg

2. Utkast - Prosjektmandat oppfølging mangler og reklamsjoner Middelthunet Sameie.pdf

---

Sak 8

Endring av vedtektene §8-1 og §9-12

Forslag fremmet av:
Hege Valand

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret i et sameie bør ha en sammensetning som reflekterer mangfoldet blant eierne. Dette sikrer at ulike behov og synspunkter blir hørt og ivaretatt. En god balanse mellom ulike bakgrunner, erfaringer og arbeidssituasjoner kan bidra til mer informerte beslutninger og økt trivsel i sameiet.

Foreslår å endre vedtektenes §8-1 "Styret" og §9-12 "Valgkomite" ved å tillegge bestemmelser som går på styrets representative sammensetning.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Styret støtter prinsippet om mangfold, men mener at vedtektene bør være klare, målbare og praktisk gjennomførbare. Forslaget introduserer krav som er skjønnsmessige og vanskelige å etterleve i praksis, for eksempel ved å forutsette representasjon basert på kjønn, alder eller arbeidstid/status – uten å definere hvordan dette skal måles eller gjennomføres. Det kan også gjøre det vanskeligere å finne kandidater i en situasjon hvor vi allerede tidvis har hatt utfordringer med å fylle vervene.

Det viktigste for styret er at de som velges har motivasjon og kompetanse til å ivareta sameiets interesser. Vi har ikke hatt utfordringer med bred representasjon i styret, men tvert imot hatt få kandidater, noe som gjør ytterligere krav uheldige.

Eierseksjonsloven §54 og §55 slår fast at styret skal velges av årsmøtet og bestå av minst tre medlemmer. Våre vedtekter er i samsvar med loven og åpner for et styre på opptil fem medlemmer samt varamedlemmer. Dette gir i seg selv mulighet for bred representasjon.

Valgkomiteen har som naturlig oppgave å fremme egnede og balanserte forslag til kandidater. Det foreslåtte tillegget til vedtektene om komiteens ansvar anses derfor som unødvendig.

Styret mener at våre vedtekter gir tilstrekkelig fleksibilitet og er godt tilpasset både lovverket og sameiets behov. Vår innstilling er derfor å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Vedtektene §8-1-(1) tillegges følgende tekst: "Styret skal være representativt sammensatt med hensyn til kjønn, bakgrunn, kunnskap og arbeidsstatus". Vedtektene §9-12 tillegges følgende tekst: "Det er valgkomiteens ansvar å sørge for at relevante kandidater presenteres i forkant og kan stemmes over på årsmøtet".

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal ved dette årsmøtet velges følgende verv til styret:

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

Styreleder og ytterligere to styremedlemmer ble valgt for to år i fjorårets årsmøte, og er derfor ikke på valg i år. Vervene har overlappende perioder, og hvert verv (med unntak av varamedlem) har en funksjonstid på to år. Dette er for å sikre kontinuitet og bevare kompetanse ved utskiftinger i styret.

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

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

Valgkomiteens vurdering er at styret er velfungerende og har gjort en god jobb for Middelthunet Sameie. Samarbeidsklimaet innad i styret er godt, og styrets arbeid synes å være satt pris på av beboerne. Valgkomiteen har lagt vekt på å videreføre viktig kompetanse og erfaring som styret besitter, samtidig som det er skapt rom for fornyelse. Valgkomiteen erkjenner også viktigheten av at styrets medlemmer bor på Middelthunet.

Valgkomiteens innstilling er derfor å gi fornyet tillit til Liv Gülin Berg, som tar gjenvalg.

Marius Hildal Vik har flyttet fra Middelthunet og tar ikke gjenvalg som styremedlem dette året, men stiller seg til rådighet som varamedlem. Dette er i tråd med valgkomitéens innstilling.

Håvard Rådstoga innstilles som nytt styremedlem.

Varamedlem Anne Synnøve Austenaa tar ikke gjenvalg dette året.

Ved fristen for innmelding av saker og kandidater til årsmøtet, hadde ingen andre kandidater meldt sin interesse til styret og/eller valgkomiteen. Merk at kandidat Håvard Rådstoga er valgt medlem av valgkomiteen for perioden 2024-2026. Dersom han skulle bli valgt inn i styret, vil han naturligvis tre ut av valgkomiteen, som vil fortsette med to medlemmer i inneværende periode (-2026).

Innstilling
Valgkomiteens innstilling er som følger:

- **Styremedlem:** Liv Gülin Berg
- **Styremedlem:** Håvard Rådstoga
- **Varamedlem:** Marius Hildal Vik

Styret stiller seg bak valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

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

- Håvard Rådstoga
  Valgkomiteens innstilling.
- Liv Gülin Berg
  Valgkomiteens innstilling.

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

- Marius Hildal Vik
  Valgkomiteens innstilling.

Vedlegg

1. Presentasjon av Marius Hildal Vik.pdf
2. Presentasjon av Håvard Rådstoga.pdf
3. Presentasjon av Liv Gulin Berg.pdf

Styrets årsrapport

Styret i Middelthunet Sameie kan se tilbake på et år preget av høy aktivitet, videre profesjonalisering av driften og et økende fokus på utvikling av eiendommen. I løpet av 2024 har vi gjennomført 20 styremøter og håndtert et jevnt tilsig av henvendelser fra beboere, leverandører og samarbeidspartnere. Kommunikasjonen med beboerne har i hovedsak foregått gjennom "Styrets nyhetsbrev" publisert på Vibbo – syv i alt – i tillegg til egne nyhetssaker med SMS-varsel ved særskilt viktig informasjon. Vi opplever god dialog og takker for alle innspill og tilbakemeldinger.

Fjoråret markerte i stor grad overgangen fra en etableringsfase til mer normalisert drift. Dette var blant annet det første hele driftsåret med fullverdig service på alle tekniske anlegg. Erfaringene har gitt oss grunnlag for å justere avtaler og rutiner, og vi har fortsatt arbeidet med å sikre gode leverandører og systemer for oppfølging. Dette gjelder blant annet avtaler knyttet til vaktmestertjenester, gartner, renhold og teknisk service. Hovedinntrykket er at driften nå er i ferd med å falle på plass, selv om vi fortsatt har mange pågående prosesser og høy aktivitet.

Et synlig tiltak i 2024 var etableringen av nytt toalett på takterrassen i bygg C, i tråd med vedtak fra forrige årsmøte. Vi håper at tiltaket vil styrke bruken av fellesarealene og blir godt mottatt av beboerne denne sesongen. Vi har også lagt ned mye arbeid knyttet til ulike tiltak og mindre prosjekter, og har i den anledning utarbeidet en drift- og vedlikeholdsplan for at beboere kan følge med på det som rører seg i tillegg til den forefallende driften. Vi har etablert en egen tema-side på Vibbo som heter "Drift- og vedlikeholdsplan", hvor vi har lastet opp siste versjon. Denne vil oppdateres og refereres til i våre nyhetsbrev med jevne mellomrom. Et lite utdrag av prosjekter som har pågått siden i fjor er etablering av gangvei over tunet, møblering av takterrasser, utvikling av grøntområder og etablering av bom for å hindre kjøretøy på tunet.

Reklamasjonsarbeidet har vært en viktig del av styrets arbeid siden overtakelse. Vi har hatt tett oppfølging av både Nordr og Veidekke, og gjennomført en rekke møter – ofte med faste intervaller – for å sikre fremdrift. Temaene har blant annet omfattet mangler i FDV-dokumentasjon, vanninnsig i garasjen, fremkommelighet på eiendommen, drenering langs fasaden, skallsikring av kjelleområder med mer. Dette er komplekse og tidkrevende saker, og styret har arbeidet systematisk for å ivareta sameiets interesser og sørge for at nødvendige utbedringer blir gjennomført.

Fjoråret gav oss også anledning til å stressteste systemene våre for varsling, beredskap og forsikring. Både brannen i systemparkeringsanlegget og en hendelse med ødelagt sprinklerhode i et teknisk rom, har medført behov for evaluering og justeringer. Vi har benyttet anledningen til å forbedre rutiner og samarbeidet med våre leverandører for å sikre god beredskap fremover. Vi har for øvrig fått gode tilbakemeldinger fra Politi og Brann- og redning for vår håndtering av hendelsene.

Også i fjor gjennomførte vi julegrantenning med sosial samling på tunet, noe som har rukket å bli en kjærkommen tradisjon i sameiet. Gjesteleilighetene har vært jevnt etterspurt gjennom hele året, og vi ser at driften gir overskudd. Styret vil i 2025 gjøre en ny vurdering av prisnivå, men ønsker å opprettholde en sunn margin slik at vi har midler til framtidige oppgraderinger. Etter at vi byttet renholdsleverandør har kvaliteten på rengjøring og oppfølging bedret seg vesentlig, og vi får jevnt over gode tilbakemeldinger fra brukerne.

Sameiet har hatt stabile økonomiske rammer i 2024. Driftskostnadene har vært i tråd med forventningene, og regnskapet viser et lite overskudd. Vi viser til årsregnskapet og årsrapporten for detaljert redegjørelse for økonomien.

Styret vil takke beboerne for tilliten og engasjementet gjennom året som har gått. Vi ser frem til å fortsette arbeidet med å gjøre Middelthunet til et enda bedre sted å bo.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Inntekter
Driftsinntektene var til sammen kr. 11 676 778,-.

Kostnader
Driftskostnadene var til sammen kr. 11 624 211,-.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3 893 741,-.

Budsjett 2025
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 139 220	10 320 182	10 257 000	12 523 478
Andre inntekter	3	139 636	147 966	62 880	62 880
Ladeinntekter EL-bil	10	205 354	272 972	275 000	200 000
Gjesteleiligheter	11	192 568	218 200	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 676 778**	**10 959 320**	**10 794 880**	**12 986 358**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-78 526	-71 910	0	-80 881
Styrehonorar	5	-556 920	-510 000	-535 500	-573 628
Avskrivninger		-71 682	-27 953	0	0
Revisjonshonorar	6	-25 102	-29 203	-28 350	-31 827
Forretningsførerhonorar		-417 515	-396 500	-429 450	-450 923
Konsulenthonorar	7	-149 052	-136 746	-200 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-4 329 039	-2 762 356	-3 170 165	-4 813 149
Forsikringer		-890 006	-822 584	-917 319	-1 054 916
Kommunale avgifter	9	-1 072 248	-1 009 524	-1 070 000	-1 293 729
Ladekostnader EL-bil	10	-202 801	-295 552	-250 000	-200 000
Gjesteleiligheter	11	-114 057	-80 976	0	0
Energi/fyring	12	-679 583	-845 229	-790 000	-708 203
TV-anlegg/bredbånd		-1 460 820	-1 312 942	-1 512 220	-906 840
Andre driftskostnader	13	-1 576 862	-1 246 358	-1 157 282	-1 494 234
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 624 211**	**-9 547 834**	**-10 060 286**	**-11 808 330**
DRIFTSRESULTAT		**52 567**	**1 411 486**	**734 594**	**1 178 028**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	127 783	113 868	0	0
Finanskostnader	15	-3 515	-486	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**124 268**	**113 382**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**176 835**	**1 524 867**	**734 594**	**1 178 028**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		176 835	1 524 867		

MIDDELTHUNET SAMEIE

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	16	508 713	187 080
SUM ANLEGGSMIDLER		**508 713**	**187 080**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		169 746	56 100
Forskuddsbetalte renter		0	528 161
Forskuddsbetalte kostnader		174 815	520 302
Andre kortsiktige fordringer	17	144 212	324 035
Driftskonto OBOS-banken		2 767 212	651 784
Sparekonto OBOS-banken		3 019 953	3 604 778
SUM OMLØPSMIDLER		**6 275 937**	**5 685 161**
SUM EIENDELER		**6 784 650**	**5 872 241**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	18	4 402 455	4 225 620
SUM EGENKAPITAL		**4 402 455**	**4 225 620**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		479 950	337 930
Leverandørgjeld		655 285	1 241 940
Energiavregning	19	673 665	0
Annen kortsiktig gjeld	20	573 296	66 751
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 382 196**	**1 646 621**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 784 650**	**5 872 241**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2025 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Middelthunet Sameie

Rune Steinkjellå | Marius Hildal Vik | Azad Taheri Fard

Liv Gülin Berg | Ellen Margrethe Haukås

Transaksjon 09222115557545335932 Signert RS, MHV, ATF, LGB, EMH

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk bolig	6 662 510
Felleskostnader likt bolig	1 134 620
Felleskostnader brøk næring	364 186
Felleskostnader likt næring	34 400
Felleskostnader brøk barnehage	227 607
Felleskostnader likt barnehage	5 471
Felleskostnader næring 2022 - 2023	256 018
TV/Internett	1 376 722
Garasjeleie ny del	537 040
Garasjeleie gammel del	357 312
Ventilasjon	183 334
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 139 220**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert utrykning	4 800
Gebyr	756
Opprydding kundereskontro	186
Leie MC-plass	127 844
Startkapital	5 000

Transaksjon 09222115557545335932 Signert RS, MHV, ATF, LGB, EMH

Utleie	1 050
SUM ANDRE INNTEKTER	**139 636**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-78 526
SUM PERSONALKOSTNADER	**-78 526**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 556 920.
Det er utbetalt kr. 21 420 til valgkomiteen.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 479, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 102.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 065
Opak AS	-42 502
Andre konsulenthonorarer	-69 485
SUM KONSULENTHONORAR	**-149 052**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-611 804
Drift/vedlikehold VVS	-700 261
Drift/vedlikehold elektro	-218 262
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-934 952
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-87 049
Drift/vedlikehold heisanlegg	-246 107
Drift/vedlikehold brannsikring	-357 179
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-117 261
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-17 633
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-882 937
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-114 595
Egenandel forsikring	-41 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 329 039**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-1 072 248
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 072 248**

Transaksjon 09222115557545335932 Signert RS, MHV, ATF, LGB, EMH

NOTE: 10
LADEANLEGG EL-BIL

INNTEKTER LADEANLEGG EL-BIL	
Ladeinntekter	205 354
SUM INNTEKTER LADEANLEGG EL-BIL	**205 354**
KOSTNADER LADEANLEGG EL-BIL	
Strøm	-202 801
SUM KOSTNADER LADEANLEGG EL-BIL	**-202 801**
SUM LADEANLEGG EL-BIL	**2 553**

NOTE: 11
GJESTELEILIGHETER

INNTEKTER GJESTELEILIGHETER	
Leieinntekter	192 568
SUM INNTEKTER GJESTELEILIGHETER	**192 568**
KOSTNADER GJESTELEILIGHETER	
Romis AS	-8 400
Drift/Vedlikehold	-9 978
Bredbånd	-8 415
Renhold	-75 164
Refusjon leie	-12 100
SUM KOSTNADER GJESTELEILIGHETER	**-114 057**
SUM GJESTELEILIGHETER	**78 511**

NOTE: 12
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-504 380
Andre fyringskostnader	-175 203
SUM ENERGI / FYRING	**-679 583**

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-14 630
Container	-10 646
Datautstyr	-205
Annet driftsmateriale	-4 094
Vaktmestertjenester	-244 232
Vakthold	-287 882
Renhold ved firmaer	-794 775
Snørydding	-110 080
Andre fremmede tjenester	-80 698

Transaksjon 09222115557545335932 Signert RS, MHV, ATF, LGB, EMH

Andre kostnader tillitsvalgte	-7 479
Andre kontorkostnader	-5 973
Reisekostnader, opplysningspliktig	-152
Kontingenter	-4 125
Bank- og kortgebyr	-8 921
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 970
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 576 862**

NOTE: 14
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	124 269
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 513
SUM FINANSINNTEKTER	**127 783**

NOTE: 15
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-3 515
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 515**

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Inventar		
Tilgang 2022	68 858	
Avskrevet tidligere	-26 778	
Avskrevet i år	-22 953	
		19 127
Møbler		
Tilgang 2023	150 000	
Avskrevet tidligere	-5 000	
Avskrevet i år	-30 000	
		115 000
WC Takterasse		
Tilgang 2024	393 315	
Avskrevet i år	-18 729	
		374 586
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**508 713**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-71 682**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladeinntekt desember 2024	23 844
Vipps - Leie gjesteleiligheter	120 368
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**144 212**

Transaksjon 09222115557545335932 Signert RS, MHV, ATF, LGB, EMH

NOTE: 18
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2024**	**2023**
Andel bolig	4 514 364	4 616 926
Andel næring	99 776	-425 191
Andel garasje (Fonteneplassen)	-46 873	-8 807
Andel garasje (Middelthunet 1 og 2)	-164 812	42 691
SUM EGENKAPITAL	**4 402 455**	**4 225 620**

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

NOTE: 19
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-5 337 816
SUM INNTEKTER	**-5 337 816**

KOSTNADER

Fjernvarme	3 299 989
Vann	1 364 162
SUM KOSTNADER	**4 664 151**

SUM ENERGIAVREGNING	**-673 665**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-521 688
MC-plass 2025	-51 608
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-573 296**

Transaksjon 09222115557545335932 Signert RS, MHV, ATF, LGB, EMH

2334 - Middelthunet Sameie

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	NÆ2334	PF2334	PM2334	BO2334	Sum
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	887 682	537 040	357 312	9 357 186	11 139 220
LADEPUNKT	0	86 249	119 106	0	205 354
ANDRE ANLEGG	0	0	0	192 568	192 568
ANDRE INNTEKTER	0	87 630	37 154	14 852	139 636
SUM DRIFTSINNTEKTER	**887 682**	**710 919**	**513 572**	**9 564 606**	**11 676 778**
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-7 067	-3 298	-4 554	-63 606	-78 526
STYREHONORAR	-50 123	-23 391	-32 301	-451 105	-556 920
AVSKRIVNINGER	0	0	0	-71 682	-71 682
REVISJONSHONORAR	-2 259	-1 054	-1 456	-20 332	-25 102
FORR.FØRERHONORAR	-37 576	-17 536	-24 216	-338 187	-417 515
KONSULENTHONORAR	-9 788	-3 922	-6 452	-128 890	-149 052
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-273 720	-510 767	-372 804	-3 171 748	-4 329 039
FORSIKRINGER	-67 895	-38 615	-83 384	-700 112	-890 006
KOMMUNALE AVGIFTER	0	0	0	-1 072 248	-1 072 248
LADEPUNKT	0	-85 177	-117 624	0	-202 801
ANDRE ANLEGG	0	0	0	-114 057	-114 057
ENERGI / FYRING	-60 300	-33 884	-34 614	-550 784	-679 583
KABEL- / TV-ANLEGG	-992	-13 440	-18 561	-1 427 827	-1 460 820
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-61 289	-17 766	-24 886	-1 472 921	-1 576 862
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-571 009**	**-748 850**	**-720 853**	**-9 583 499**	**-11 624 211**
DRIFTSRESULTAT:	**316 673**	**-37 931**	**-207 282**	**-18 893**	**52 567**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	0	0	0	127 783	127 783

Tekst	NÆ2334	PF2334	PM2334	BO2334	Sum
FINANSKOSTNADER	-40	-135	-221	-3 119	-3 515
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**-40**	**-135**	**-221**	**124 664**	**124 268**
RESULTAT	**316 633**	**-38 066**	**-207 503**	**105 771**	**176 835**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i MIDDELTHUNET SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MIDDELTHUNET SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VJMFP-KHVGT-QHUID-2FWJF-DFAEK-ZN4KL

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hodne, Bente
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-29 20:27:34 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VJMFP-KHVGT-QHUID-2FWJF-DFAEK-ZN4KL

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

MIDDELTHUNET

Prosjektmandat

Oppfølging av mangler og reklamasjoner Middelthunet Sameie

---

1 Dokumentinformasjon

Navn	Oppfølging av mangler og reklamasjoner Middelthunet Sameie
Versjon	[Utkast]
Dato	[Dato for godkjenning i styremøte]
Ansvarlig	Styret i Middelthunet Sameie

UTKAST

2 Bakgrunn

Middelthunet Sameie har identifisert flere mangler og reklamasjoner i fellesarealer. Styret har siden overtakelse hatt løpende dialog med utbygger og byggherre. Vi ser nå behovet for å intensivere arbeidet og i større grad involvere eksterne rådgivere for å sikre at alle forhold blir adressert på en god måte. For å sikre strukturert fremdrift og grundig dokumentasjon, ønsker styret å organisere dette arbeidet som et eget prosjekt.

3 Målsetning

Prosjektet har som mål å sikre en **helhetlig og effektiv løsning** på manglene i sameiets fellesarealer og garasjeanlegg. Dette skal oppnås gjennom:

- **Mobilisering av en felles front** – Seksjonseierne står samlet for å sikre en løsning og en sterk forhandlingsposisjon.
- **Forhandlinger med utbygger** – Målet er en rask og kostnadseffektiv utbedring av manglene.
- **Bruk av garantien** – Styret får fullmakt til å benytte garantien ved behov for å dekke utbedringer.
- **Juridisk og teknisk bistand** – Profesjonell hjelp styrker saken juridisk og teknisk.
- **Utforsking av alternative konfliktløsninger** – Inkluderer Boligtvistnemnda eller mekling før søksmål vurderes.
- **Søksmål som siste utvei** – Styret får fullmakt til å ta nødvendige juridiske skritt dersom andre tiltak ikke fører frem.
- **Alternativ løsning med egen utbedring og regress** – Sikrer at feil ikke blir stående uløst og at kostnader eventuelt kan kreves tilbake fra utbygger.

4 Organisering

4.1 Prosjektgruppe

Prosjektet består av totalt tre medlemmer (også omtalt som prosjektgruppen):

- Prosjektleder: [Velges av styret]
- Prosjektmedlem: [Velges av styret]
- Prosjektmedlem: [Velges av styret]

Prosjektleder skal være sittende styremedlem i Middelthunet Sameie. Øvrige prosjektmedlemmer skal fortrinnsvis være styremedlemmer (inklusive varamedlemmer), men kan også være andre sameiere med relevant kompetanse i eget engasjement dersom styret ser dette som formålstjenlig.

4.2 Styrets ansvar

Styret er ansvarlig for å:

- Orientere prosjektet om deres rammer og mandat for å gjennomføre arbeidet.
- Godkjenne tiltak utover mandat/budsjett og eventuelle rettslige skritt.
- Holde sameiets seksjonseiere orientert om fremdriften.

Styret er prosjektets øverste myndighet og kan med alminnelig flertall vedta endringer i prosjektets mandat, direktiv og budsjett i ordinære styremøter.

5 Fullmakter

Prosjektgruppen har fullmakt til å:

- **Forhandle med utbygger** på vegne av sameiet.
- **Engasjere tekniske og juridiske eksperter** innenfor rammen av prosjektets budsjett.
- **Fremme krav om utbedring** gjennom garantier eller reklamasjoner.
- **Sikre at all nødvendig dokumentasjon og bevis innhentes** for å underbygge sameiets krav.

Prosjektgruppen skal gå via styret for å:

- **Kreve utbetaling fra garantist** dersom utbedring ikke skjer innen rimelig tid, jf. bustadoppføringslova § 12.
- **Økonomiske disposisjoner** av vesentlig omfang skal forhåndsgodkjennes av styret.

UTKAST

6 Bankgaranti iht. bustadoppføringslova § 12

- Det er stilt en felles bankgaranti av **Euler Hermes Norge** (garanti nr. 11104589) på vegne av **M17 Utvikling AS**.
- Garantien gjelder for **Middelthunet trinn 3 og 4, bygg A, 88 boliger**, med totalt garantibeløp:
  - **3 % av vederlaget før overtakelse: NOK 32.346.900**
  - **5 % av vederlaget etter overtakelse: NOK 53.911.500**
- I tillegg kommer garantier trinn 1 og 2, samt bygg B
- Garantien er gyldig i **5 år etter overtakelse**, og dekker:
  - Mangler og mislighold
  - Reklamasjonskostnader
  - Forsinket ferdigstillelse
  - Påløpte renter dersom krav er fremmet og ikke blir utbetalt i tide
- Garantien gjelder for **kjøpere i prosjekt Middelthunet**, og er formelt sendt til forretningsfører for oppfølging, men styret har det praktiske ansvaret for å aktivere og bruke den.
- Garantien kan gjøres gjeldende overfor Euler Hermes dersom M17 Utvikling AS ikke oppfyller sine forpliktelser, uten at det kreves dom først.

7 Arbeidsmetode og milepæler

7.1 Arbeidsmetode

- **Kartlegging:** Innhente tekniske vurderinger av manglene.
- **Forhandling:** Dialog med utbygger for å oppnå en løsning.
- **Juridisk vurdering:** Samarbeide med advokat for å sikre at sameiets rettigheter ivaretas.
- **Beslutningsgrunnlag:** Utarbeide forslag til styret for videre tiltak.
- **Gjennomføring:** Sikre at nødvendige utbedringer blir gjort.

7.2 Milepæler

Milepæl	Frist	Ansvarlig
Innhenting av teknisk dokumentasjon	[Dato]	Prosjektleder
Forhandlinger med utbygger og/eller byggherre	[Dato]	Prosjektgruppen
Juridisk vurdering av krav	[Dato]	Juridisk rådgiver
Eventuell mekling eller tvisteløsning	[Dato]	Styret
Vedtak om søksmål eller alternative løsninger	[Dato]	Styret

UTKAST

8 Risikoanalyse

Risiko	Sannsynlighet	Konsekvens	Tiltak
Utbygger nekter å utbedre manglene	Høy	Høy	Bruke juridisk bistand for å forfølge krav
Den tekniske/prosjekterte løsningen er usikker	Middels	Middels	Innhente spesialuttalelser
Sakene trekker ut i tid	Middels	Middels	Jevnlig rapportering og fremdriftsplan
Økte kostnader	Middels	Høy	Streng kostnadskontroll

9 Kommunikasjon og rapportering

- **Styret informeres månedlig** om fremdriften i prosjektet skriftlig.
- **Styret informeres muntlig** om fremdriften i prosjektet i styremøter.
- **Seksjonseiere informeres kvartalsvis** gjennom nyhetsbrev eller møter.
- **Eventuelle kritiske beslutninger** tas opp i styret før videre tiltak.

10 Endringshåndtering

- Alle vesentlige endringer i prosjektets omfang, kostnader eller tidsplan skal godkjennes av styret.
- Endringer dokumenteres skriftlig gjennom styrevedtak.

11 Avslutning av prosjektet

Prosjektet avsluttes når:

- **Manglene er utbedret** eller nødvendige tiltak er gjennomført.
- **Styret beslutter at videre oppfølging ikke er nødvendig**.
- **Eventuelle søksmål eller rettslige krav er ferdigbehandlet**.
- **Sluttrapport utarbeides** og gjennomgås av styret.

UTKAST

Kandidat Vara: Marius Vik



- 36 år fra Stord.
- Jobber i OBOS som prosjektleder.
- Vi har hatt 3 fantastiske år på Middelthunet. Til høsten starter barnet vårt i barnehagen her.

Erfaring:

- 8-års erfaring som styremedlem tilknyttet OBOS Eiendomsforvaltning i eget sameie.
- Jobber daglig inn mot styrer tilknyttet OBOS Eiendomsforvaltning i systemer som Vibbo.
- Inngående kjennskap til Middelthunet og kjenner styret godt.

Hvorfor meg:

- Jeg er motivert sammen med resten av styret for videre innsats.
- Vi har lykkes med god drift og styring i sameiet.
- Middelthunet er en kombinasjon av næring og boliger. Vi skal utvikle fellesareal videre og jeg er motivert for å skape et mer inkluderende og frodigere Middelthunet. Særlig grøntareal har vi potensial på å utvikle videre.

Godt valg.



Presentasjon av kandidat til styret:

Håvard Rådstoga

Mitt navn er Håvard Rådstoga, og jeg stiller til valg som styremedlem i Middelthunet Sameie.

Jeg er utdannet siviløkonom fra Copenhagen Business School og har en mastergrad i eiendomsutvikling og -forvaltning fra NTNU. Med over 30 års erfaring fra eiendomsutvikling, forvaltning og styrearbeid, har jeg bred kompetanse innen både tekniske, økonomiske og juridiske forhold ved eiendom.

Som seksjonseier i Middelthunet har jeg vært aktiv i oppfølging av private reklamasjoner, inkludert erfaring fra rettslig prosess mot utbygger. Dette har gitt meg verdifull innsikt i hvordan slike saker håndteres, og hva som kreves for å oppnå gode resultater.

Jeg har til hensikt å bli boende på Middelthunet resten av mitt liv. Derfor er jeg spesielt opptatt av at våre fellesarealer blir ferdigstilt og vedlikeholdt på en ordentlig og profesjonell måte – i tråd med de forventninger og krav vi som seksjonseiere rettmessig kan stille.

Et viktig mål for meg er å sikre bred oppslutning om det fremlagte **prosjektdirektivet** på årsmøtet. Prosjektdirektivet er en forpliktelse fra seksjonseierne til styret om å arbeide systematisk med utbedring av mangler i fellesarealene, herunder å benytte garantien etter bustadoppføringslova § 12 innen fristen på fem år etter overtakelse. Dette gir styret både en klar retning og nødvendige fullmakter for arbeidet fremover.

Jeg ønsker å bidra til at:

- Sameiet får en profesjonell og ryddig oppfølging av reklamasjonene
- Vi jobber løsningsorientert mot utbygger, men er forberedt på å bruke juridiske virkemidler ved behov
- Seksjonseierne holdes godt informert om fremdriften
- Middelthunet utvikler seg til et sameie vi alle kan være stolte av, både nå og i fremtiden

Jeg ser frem til å møte dere på informasjonsmøtet hvor jeg vil holde en kort personlig presentasjon.

Med vennlig hilsen

Håvard Rådstoga



LIV G. BERG – STILLER TIL GJENVALG SOM STYREMEDLEM

Jeg er fortsatt lykkelig beboer i 17D sammen med min mann Lars Christian. Vi flyttet inn pinsehelgen i 2022 og stortrives i Middelthunet og området rundt. Fra 2010 til 2022 bodde jeg i naboeiendommen Colosseum Park, og kjenner nabolaget vårt veldig godt.

Jeg har siden etableringen av Middelthunet vært styremedlem, økonomiansvarlig og nestleder i styret. Vi har de siste tre årene gjort mye. Det har kommet på plass det meste av avtaler for drift, sunn økonomi, fine fellesområder, gjesteleiligheter til felles glede, flere møbler til takterrasser og mye mer. Vi går nå inn en periode hvor vi skal sikre at driften går mer og mer av seg selv med gode avtaler, samarbeidspartnere mm. I tillegg må vi begynne å se fremover på utarbeide vedlikeholdsplan og økonomi for å opprettholde høyt nivå på bygg og fellesområder også fremover. Vi har fortsatt noen reklamasjoner på bygg og fellesområder som vi jobber med å få løst. Derfor er det viktig med kontinuitet i styret frem til 5-årsfristen. Jeg ønsker derfor å fortsatt bidra til godt styrearbeid og drift av Middelthunet i den neste toårs-perioden.

Jeg har stor forståelse for driften av et sameie, og hva som skal til for at det skal fungere til det beste for beboere, næring og nabolag. Mye av denne erfaringen kommer fra at jeg var styremedlem i Colosseum Park fra 2014 til 2022, som er et lignende og stort sameie med 223 seksjoner (bolig, parkering og næring). Jeg har fortsatt god kontakt til styret der og sparrer jevnlig på felles anliggende. I denne perioden var jeg ansvarlig for noen av de største prosjektene vi har gjennomført etter etableringen av sameie i 2009/10. Disse er blant annet oppussing av oppganger i 2015, utarbeidelse av vedlikeholdsplanen i 2016 og igangsetting og gjennomføring av flere steg i disse med oppussing av fasader i 2018, bytte av tak på en av bygningene i 2019, oppgradering av uteareale ne i 2020 og 2021. i tillegg til mindre prosjekter som oppgradering av inngangsbelysning og fiberforhandlinger.

Av annen erfaring kan det nevnes at jeg er frivillig i Oslo Røde Kors og jobber til daglig som strategidirektør i et markedsføringsbyrå.

2017-dd **Carat Norge AS**

Strategidirektør og en del av ledergruppen

2020-dd **Oslo Røde Kors**

Medlem i Kontrollkomiteen til Oslo Røde Kors som er et kontrollorgan for å sikre at styret i Oslo Røde Kors arbeider innenfor gjeldende lover og vedtekter.

2017-dd **Oslo Røde Kors**

Jobber som frivillig leksehjelper hver uke i Fellesverket Majorstuen. Har også jobbet som frivillig for overnattingstilbudet i Misjonskirken og som informasjonsmedarbeider i Informasjonssenteret.

Jeg har min utdannelse fra USA med en Bachelor i Markedsføring og Kunsthistorie fra Rutgers University, samt en MBA fra ESSEC Business School i Paris, Frankrike.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 19.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.05.25
Selskapsnummer: 2334 **Selskapsnavn:** MIDDELTHUNET SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rune Steinkjellå er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Senita Luise Anshus Botten og Olav Bjerke er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes og årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 551 565, og valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 22 063.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtektene §6-2-(1)

Vedtektenes §6-2-(1) endres fra "Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene" til "Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for a˚dekke sin andel av felleskostnadene. Innkreving av akontobeløp fra næringsseksjonene nr. 331 til og med 341 skal avregnes mot kostnader basert på avdelingsregnskapet. Dette innebærer at eventuelle overskytende innbetalte akontobeløp skal tilbakebetales til næringsseksjonene, mens eventuelle underbetalte beløp skal innkreves".

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Etablering av prosjekt for oppfølging av mangler og reklamasjoner

Årsmøtet er herved informert og støtter etableringen av et eget prosjekt under styret for oppfølging av mangler og reklamasjoner.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Endring av vedtektene §8-1 og §9-12

Vedtektene §8-1-(1) tillegges følgende tekst: "Styret skal være representativt sammensatt med hensyn til kjønn, bakgrunn, kunnskap og arbeidsstatus". Vedtektene §9-12 tillegges følgende tekst: "Det er valgkomiteens ansvar å sørge for at relevante kandidater presenteres i forkant og kan stemmes over på årsmøtet".

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Håvard Rådstoga
- [ ] Liv Gülin Berg

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Marius Hildal Vik

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Versjon 2025-05-15

Drift- og vedlikeholdsplan Middelthunet Sameie 2025

Sak	Beskrivelse	Tidsestimat	Status
Sti over tunet	Belagt sti over gresset på tunet fra 15C til 17D, jf. beslutning i årsmøtet 2024.	Q2 2025	Arbeid utføres uke 21-22
Kjøretøyssperring tunet	Bom ved Winther og evt. sperring ved 15B/17G for å hindre kjøretøy på tunet.	Q2-Q3 2025	Avventer installasjon av første bom i kasse
Skilting dyrehold	Nye skilter langs grøntområder og bed på eiendommen knyttet til dyrehold.	Q2-Q3 2025	Planlagt befaring med totalleverandør av skilt
Flikking oppganger	Male- og mindre sårarbeid av veggene i samtlige oppganger og trappeløp.	Q3-Q4 2025	Arbeider med innhenting og vurdering av tilbud
Tak over uteområder	Tak over utekjøkken på takterrasse bygg A, og eventuelt sofagruppe på bygg B.	Q3 2025	Arbeider med innhenting og vurdering av tilbud
Tiltak mot fugler bygg B	Duer har etablert seg på takterrasse bygg B og utgjør skade, vurdere tiltak.	Q2-Q3 2025	Inngang blokkert, dialog med skadedyrekspert
Uønsket ferdsel 15C	Montere skilt bak bygg B for å hindre at folk tar seg gjennom bed for å komme rundt.	Q2 2025	Ikke påbegynt
Klatreplanter tunet	Montere flere stativer for klatreplanter på fasade og multimøbel mot/på tunet.	Q2-Q3 2025	Tilbud akseptert, materialer bestilt
Utbedringer grøntområder	Innkjøp nye vekster til Fabrikkgata og Fonteneplassen	Q2-Q3 2025	Avventer tilbud fra Skaaret Landskap
Møbleringsplan takterrasser	Fortsette fjorårets arbeid med utvikling av takterrasser (møbler med mere).	Q2-Q3 2025	Forslag utarbeides av arbeidsgruppe i styret

Husordensregler

for

Middelthunet Sameie

Organisasjonsnr. 928853217

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

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

1. Innledning

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

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

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

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

2. Bruk av leilighet

2.1 Støy

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

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

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

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

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

2.2 Sikkerhet

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

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

2.3 Utleie

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

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

3. Bruk av private balkonger og terrasser

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

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

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

4. Fellesrom og oppganger (innendørs)

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

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

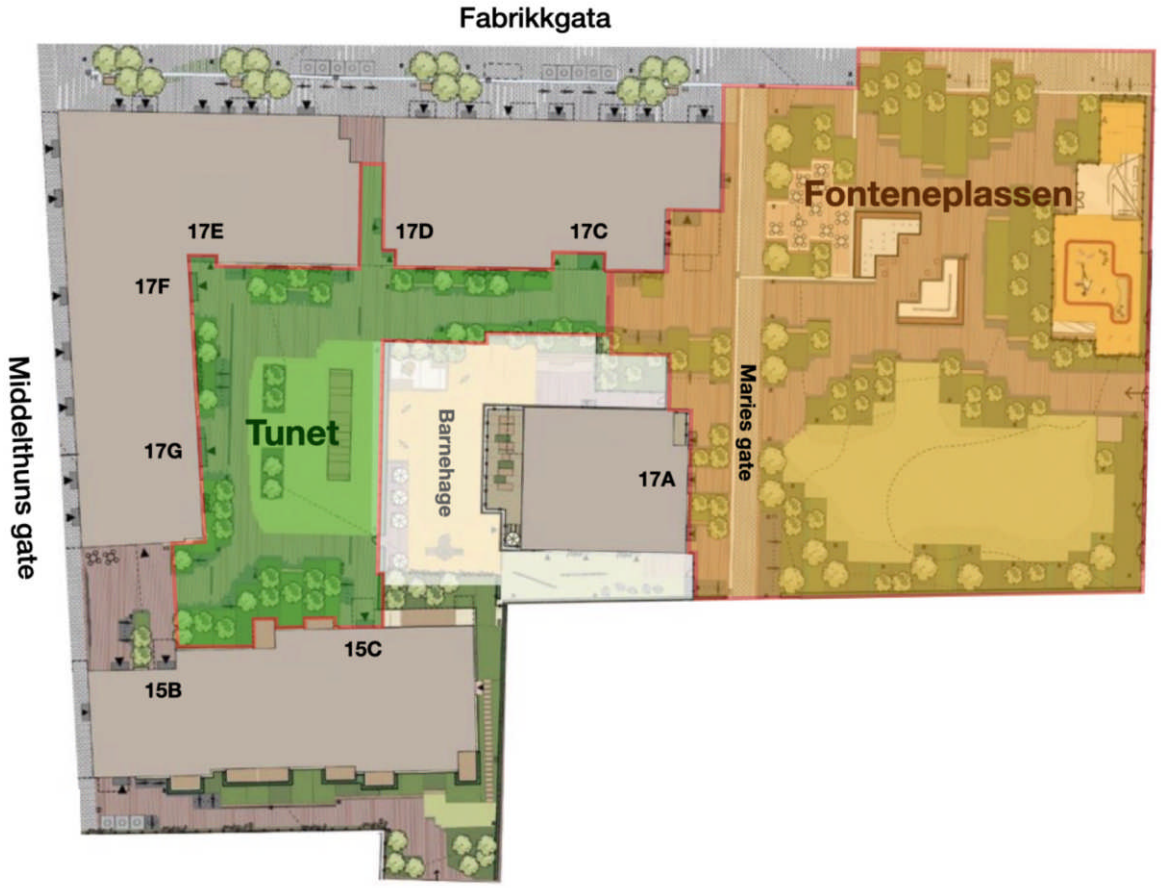
Det er ikke tillatt for barn å leke i trappeoppganger, parkeringskjeller eller bodområder, og mindreårige skal ikke gis adgang til disse områdene uten følge med voksne.

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

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

5. Fellesområder (utendørs)

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



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

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

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

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

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

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

6. Felles takterrasser

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

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

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

For å sikre at takterrassene skal være tilgjengelige for flest mulig beboere til enhver tid, settes en maksgrense per selskap på 12 personer.

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

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

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

7. Søppel

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

8. Gjesteleiligheter

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

9. Endringer av fasaden

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

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

10. Dyrehold

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

11. Vasker, sluk og toalett

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

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

12. Postkasseskilt

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

13. Brannforebyggende sikkerhet

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

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

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

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

14. Dører og garasjeport

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

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

15. Garasje og bodområde

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

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

16. Ansvarsforhold og henvendelser

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

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

17. Endring av husordensregler

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

V E D T E K T E R

for

Middelthunet Sameie

Organisasjonsnr. 928853217

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet 27. januar 2022.

Vedtektene er endret på ekstraordinært årsmøte avholdt 10. januar 2023.

Vedtektene er endret på ordinært årsmøte avholdt 25. april 2023.

Vedtektene er endret på ordinært årsmøte avholdt 22. mai 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Middelthunet Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.01.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

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

Hus A: 182 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner (næring, handel, bevertning, mm).

Hus B: 94 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (næring, handel, bevertning, mm).

Hus C: 54 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (barnehage).

Underetasje: 1 næringsseksjon for fellesareal for næring, 3 næringsseksjoner for parkering og 6 næringsseksjoner for overskuddsboder. Tekniske rom og boder.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av private uteareal, markterrasser, boder, tekniske rom o.l. og annet slik som angitt i seksjoneringssøknaden.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

Næringsseksjonene skal ha uinnskrenket rett til selv å bestemme bruken av sine næringsarealer så lenge de er iht. offentligrettslige lover og regler.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av grunnboken.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/ terrasser/ uteareal/ boder og evt. andre tilleggsarealer er ikke med i hoveddelens BRA.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk, en slik reservasjon skal skriftlig oversendes styret. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller eierseksjonsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie på døgn- eller ukesbasis i inntil 30 dager sammenhengende.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, dog med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23 annet ledd.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, inkludert korttidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å henstille personlige eierandeler i fellesarealer. Dette er særlig viktig i forbindelse med fellesarealenes funksjon som rømningsveier, fri for brennbart materiale eller objekter som kan være til hindring.

(5) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som:

a) Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

b) Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal. Næringsseksjonene plikter å følge offentligrettslige lover og regler for virksomhetsskilt, inkludert relevante veiledere for dette utgitt av relevante bygningsmyndigheter i Oslo kommune.

c) Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

d) Eier av næringsseksjonene er ansvarlig for drift og vedlikehold av reklame- og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Næringsseksjon (barnehage) kan foreta nødvendig endringer av uteareal som omfattes av seksjonens bruksrett, jf. punkt 3-2 nedenfor, og som er begrunnet i HMS-messige årsaker og/eller offentlige pålegg og krav, uten forhåndsgodkjenning fra styret. Videre kan denne næringsseksjonen (barnehage) fritt utføre endringer på utearealet såfremt endringen ikke medfører en vesentlig endring av installasjonens plassering, størrelse og funksjon som vil påføre andre seksjonseiere skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i 3-1-(6), må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(8) All næringsvirksomhet i næringsseksjonene skal følge åpningstider som angitt i offentligrettslige regler for slike virksomheter, inkludert relevante skjenketider i bydelen, som endres fra tid til annen. Enhver form for varelevering, søppeltømming, osv. skal foregå på en slik måte at det ikke er til urimelig eller uvanlig plage for beboerne.

Næringsseksjoner med fasade mot Middelthunsgate har fortrinnsrett (men ikke eksklusiv rett) til bruk av utomhus arealer (vederlagsfritt) utenfor hele lengden av sine respektive lokaler innenfor rammen av sine næringsaktiviteter, begrenset til 2 meter fra fasade. Bruken av disse utomhus arealer må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

Næringsseksjonene 334 og 338, som har fasader mot Fabrikkgata, har fortrinnsrett (men ikke eksklusiv rett) til bruk av utomhus arealer i møbleringssone og veggsone i henhold til regulert sone-inndeling (vederlagsfritt) som vist på tegning/skisse inntatt som vedlegg 1.1. Bruken av disse utomhus arealer må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

(9) Deler av seksjon 276 i bygg B, 10. etasje består av en gang som skal kunne benyttes som rømningsvei for sameiet/beboere. Gangen er på seksjoneringstegningene angitt som «Gang B02». Den til enhver tid eier av denne seksjonen (snr. 276) plikter å overholde og oppfylle den til enhver tid gjeldende brannstrategien, som bl.a. stiller krav til gulv, vegger, tak, nødlys mv.

Dørene fra gangen og ut til trappegangene skal til enhver tid være åpne (dørene skal ikke låses), og adgang/tilkomst kan heller ikke på annen måte hindres eller vanskeliggjøres. Gangen kan ikke møbleres (blomster mv. vil dog kunne settes ut, forutsatt at dette ikke er i strid med brannstrategiene eller hindrer adkomst/tilkomst).

Seksjon 276 sin bruk/utnyttelse av gangen er underlagt begrensinger i samsvar med ovennevnte, herunder i form av bruksrett til fordel for øvrige sameiere og en forpliktelse mht. oppfyllelse av brannreglement.

(10) Sameiet disponerer to gjesteleiligheter i oppgang 17C, første etasje. Disse gjesteleilighetene kan reserveres ved å følge instrukser på enhver tids gjeldende kommunikasjonsplattform. Gjesteleilighetene er å anse som fellesareal. I tillegg er det etablert særskilte retningslinjer og betingelser som beboer aksepterer ved reservasjon av disse.

(11) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk

Iht. lov om eierseksjoner § 25 6. ledd har næringsseksjonene (næring, handel og bevertning), næringsseksjon (barnehage) og boligseksjonene evigvarende enerett til å benytte de deler av sameiets fellesareal som er markert på vedlegg 1:

Næringsseksjonene 331 t.o.m. 339 og 341 (næring, handel og bevertning) har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg (herunder, men ikke begrenset til gasstank nedgravd i Fabrikkgata) som utelukkende betjener næringsseksjonene.

Næringsseksjon 340 (barnehage) har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen.

Utvendig leke areal på bakkeplan er seksjonert som en tilleggsdel grunn og en del av seksjonen. Lekearealet skal allikevel være tilgjengelig for områdets beboere utenfor åpningstidene til barnehagen, ved arrangementer i regi av barnehagen utenom åpningstid og ved vedlikeholdsarbeider.

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, takterrasse, gjesteleiligheter, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Eventuelle ordensregler kan ikke innskrenke en seksjonseiers rettslig råderett over- eller bruk av egen seksjon.

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

På Middelthunet er det 239 parkeringsplasser hvor 141 plasser er seksjonert i tre næringsseksjoner og 98 plasser ligger i en egen anleggseiendom. Det etableres egne tingsrettslige sameier for næringsseksjon 342 (heretter Middelthunet Garasjesameie 1), næringsseksjon 343 (heretter Middelthunet Garasjesameie 2), og anleggseiendommen (heretter Fonteneplassen garasjesameie) hvor seksjonseiere som har ervervet parkeringsplass blir sameiere.

Alle parkeringsplasser eies av en eller flere seksjonseiere i sameiet, unntatt 6 parkeringsplasser som disponeres av naboeiendommen. All parkering skjer på anvist plass med gyldig bruksrett. Parkering utenfor anvist plass eller uten gyldig bruksrett er forbudt, og kan resultere i borttauing uten varsel. Rettigheter og plikter for p-plasser fremgår av vedtektene for Middelthunet garasjesameie 1, Middelthunet garasjesameie 2 og Fonteneplassen garasjesameie, se vedlegg 2. Punktene 4-2, 4-3 og 4-4 under er en gjengivelse fra garasjesameienes vedtekter og derfor kun til orientering.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Garasjeplass kan dersom den ikke følger en bolig- eller næringsseksjon ved salg, kun overdras/selges til andre seksjonseiere i sameiet unntatt 6 parkeringsplasser i næringsseksjon 344.

Garasjeplass for bolig- eller næringsseksjonene kan kun leies ut sammen med seksjonen eller til andre eiere av bolig- eller næringsseksjoner i sameiet.

4-3 Drifts- og vedlikeholdsplikt

Parkeringsseksjonene er ansvarlig for drift og vedlikehold av egen seksjon samt installasjoner, utstyr og tekniske anlegg forbundet med parkeringsanlegget.

4-4 Kostnadsfordeling

Parkeringsseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (5).

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk gjennom den tjenesteleverandøren sameiet til enhver tid har avtale med. Detaljer rundt gjeldende avtale- og bruksvilkår ligger på enhver tids gjeldende kommunikasjonsplattform.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass innenfor samme del av garasjen. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser innenfor samme del av garasjen som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) Inventar

b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) Skap, benker, innvendige dører med karmer

e) Listverk, skillevegger, tapet

f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) Vegg-, gulv- og himlingsplater

h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) Innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) Individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jf. vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Næringsseksjonene (næring, handel og servering) og næringsseksjon (barnehage) har overflatevedlikeholdsplikt for «sine» fasader i 1. og 2. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører til sin seksjon, og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er næringsseksjonene fritatt for felleskostnader for overflatevedlikehold av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene.

Næringsseksjonene (næring, handel og servering) har ansvar for overflatevedlikehold for utomhus arealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 2 meter fra fasade. Næringsseksjonene med fasade mot Fabrikkgata har i tillegg ansvaret for overflatevedlikehold for utomhus arealer der disse seksjonene har fortrinnsrett til bruk i henhold til punkt 3-1 (7), siste avsnitt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjonene 331 t.o.m. 339 og 341 (næring, handel og servering) skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor næringsseksjonene har ener4ett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2.

(3) Næringsseksjon 340 (barnehage) skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, drift og vedlikehold av barnehagens uteareal med innretninger, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonen, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og

alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonen og øvrige kostnader hvor næringsseksjonen har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2.

(4) Boligseksjonene skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin ideelle andel av felleskostnadene:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes pkt. 3-2. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Boligseksjonene 68, 106, 107, 110, 111, 176, 177, 181, 182, 267, 272, 273 og 276 har desentralisert ventilasjon med egne aggregater og skal ikke dekke kostnader forbundet med felles ventilasjon som betjener de øvrige boligseksjonene.

(5) Parkeringsseksjonene skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller og Fonteneplassen garasjesameie.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk. Kostnadene fordeles på sameierne etter sameiebrøken i seksjonene. Parkeringsseksjonene er fritatt øvrige felleskostnader i Sameiet. Teller i sameiebrøken til disse skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

Bodseksjonene skal kun dekke faktiske kostnader som kan knyttes til drift og vedlikehold av bodene på lik linje med de øvrige bodene som er seksjonert som tilleggsdeler. Teller i sameiebrøken til disse skal ikke medregnes og trekkes fra nevner når felleskostnader som fordeles etter brøk beregnes.

(6) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:

- Generell skadedyrbekjempelse.
- Bygningsforsikring.
- Kostnader forbundet med installasjon og drift av kameraovervåking.
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6.1.(2) (3) eller (4) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger og adkomstveier rundt bebyggelsen og øvrige fellesarealer, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(7) Følgende kostnader skal fordeles likt for samtlige seksjoner:

- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift.
- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til energiavregning, telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.

(8) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann, radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Kostnader til energiservice (avlesing, avregning og fakturering) fordeles likt pr. seksjon eller målepunkt som avregnes. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon (residual) skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

(9) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

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

(11) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(12) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Innkreving av akontobeløp fra næringsseksjonene nr. 331 til og med 341 skal avregnes mot

kostnader basert på avdelingsregnskapet. Dette innebærer at eventuelle overskytende innbetalte akontobeløp skal tilbakebetales til næringsseksjonene, mens eventuelle underbetalte beløp skal innkreves

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas

av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- Behandle styrets årsrapport.
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
- Velge styremedlemmer.
- Behandle vederlag til styret.

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for

at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har en (1) stemme.

Næringsseksjonene har følgende stemmer:

- Seksjon 331 har 2 stemmer
- Seksjon 332 har 1 stemme
- Seksjon 333 har 2 stemmer
- Seksjon 334 har 7 stemmer
- Seksjon 335 har 3 stemmer
- Seksjon 336 har 1 stemme
- Seksjon 337 har 1 stemme
- Seksjon 338 har 3 stemmer
- Seksjon 339 har 1 stemme
- Seksjon 340 har 10 stemmer
- Seksjon 341 har 4 stemmer

Stemmetallet er basert på eierbrøken.

Næringsseksjoner for parkering og boder har ikke stemmerett.

(2) For en boligseksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om;

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige

felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om;

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om;

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9-12 Valgkomite

Sameiet skal så langt det er mulig ha en valgkomite, hvis oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv som er på valg. Styret kan fastsette retningslinjer for valgkomiteen.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvars-forsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

11-3 Middelthunet garasjesameie og Fonteneplassen garasjesameie

For garasjesameiene gjelder egne vedtekter/ avtale mellom de ideelle eiere i disse. Styret i Middelthunet Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjesameiene, med mindre garasjesameiene velger eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon i egen regi.

11-4 Fonteneplassen (gnr. 215 bnr. 396)

Fonteneplassen utgjør en egen eiendom som sameiet eier. Plassen er tilrettelagt for allmennheten, og sameiet må besørge og bekoste drift og vedlikehold av plassen.

Naboeiendommen gnr. 215 bnr. 231 har tinglyst bruksrett til 350 kvm av Fonteneplassen. Arealet disponeres eksklusivt av barnehage beliggende på gnr. 215 bnr. 231 i barnehagens åpningstid. Utenom åpningstiden skal arealet være tilgjengelig for sameiets beboere. Kopi av den tinglyste erklæringen er inntatt vedtektene som vedlegg 3.

11-5 Nedkjøringsrampe i Essendropsgate 5

Sameiet Essendropsgate 5, sameiet Colosseum Park Syd 2, Colosseum Park Parkeringssameie og Middelthunet Sameie benytter i fellesskap nedkjøringsrampe fra og med Essendropsgate på deler av gnr. 515, bnr. 2.

Det er inngått en avtale med formål å sikre kostnadsdekning til drift, vedlikehold og oppgradering av nedkjøringsrampen samt fordele kostnadene mellom både eiere og rettighetshavere.

Avtalen er tinglyst og følger den til enhver tid tinglyste hjemmelshaver til eiendommene.

11-6 Adkomstrett for varelevering og personaladkomst

Eier av gnr. 515, bnr. 2, snr. 7 har adkomstrett for varelevering og personaladkomst gjennom underjordisk innkjørings- og parkeringsanlegg fra Essendropsgate gjennom gnr. 215, bnr. 395 (Fonteneplassen garasjesameie).

11-7 Kameraovervåkning av fellesareal

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

11-8 Plikt til medvirkning

Inntil prosjektet Middelthunet er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å la M17 Utvikling AS (org.nr. 988 736 228) eventuelt den dette selskapet utpeker, vederlagsfritt benytte deler av sameiets fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Bestemmelsen i dette punkt 11-7 bortfaller uten behandling i årsmøtet når prosjektet Middelthunet er ferdigstilt.

Vedlegg:

1. Enerett til bruk av fellesareal for bolig og næring

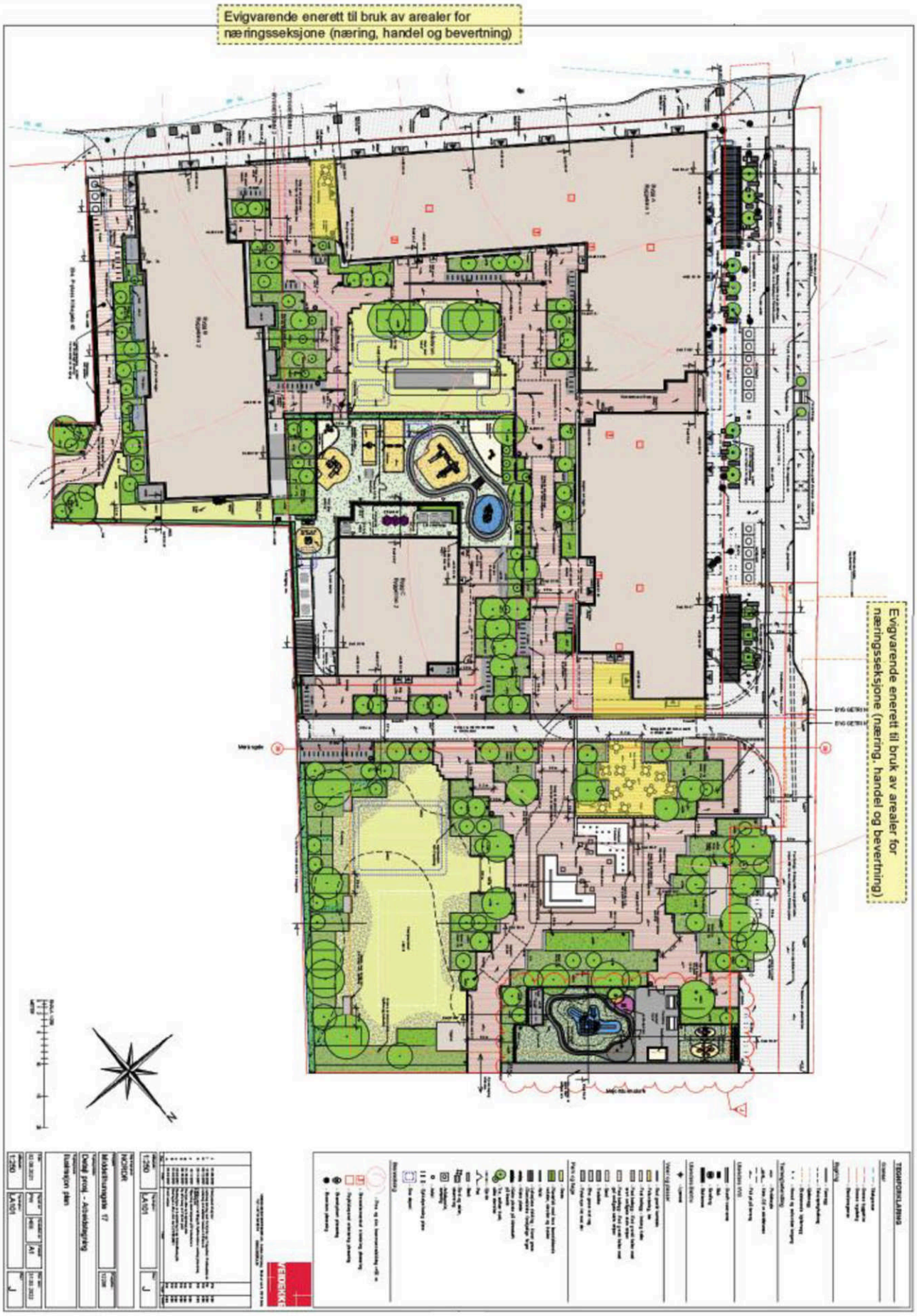
1.1 Fortrinnsrett til bruk av fellesareal for næringsseksjon 334 og 338

2. Vedtekter for garasjesameiene på Middelthunet

2.1 Bruksrettsplan for garasjesameiene på Middelthunet

3. Erklæring om bruksrett til 350 kvm av Fonteneplassen for gnr. 215 bnr. 231

Fortrinnsrett til bruk av fellesareal for næringsseksjon 334 og 338



V E D L E G G 2

til

Vedtekter for Middelthunet Sameie

Organisasjonsnr. 928853217

Vedtekter/ Sameieavtaler

for

«Garasjesameiene på Middelthunet»

Gnr. 215, bnr. 226, snr. 342, Oslo kommune

Gnr. 215, bnr. 226, snr. 343, Oslo kommune

Gnr. 215, bnr. 395, Oslo kommune

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet 27. januar 2022.

Vedtektene er endret på sameiermøte avholdt 13. november 2023.

1. Innledende bestemmelser

Sameienes navn er Middelthunet 1 garasjesameie, Middelthunet 2 garasjesameie og Fonteneplassen garasjesameie, heretter i fellesskap omtalt som «garasjesameiene på Middelthunet». Hvert sameie er en selvstendig juridisk enhet, men av praktiske årsaker er vedtektene for hvert sameie samlet i ett felles dokument.

Det er kun bestemmelser om praktisk administrasjon, organisering av drift og vedlikehold av sameiene, rett til bruk av felles areal og teknisk infrastruktur, og fordeling av felles kostnader og regnskap som er å anse som en felles avtale for sameiene.

Bestemmelser om rettslige disposisjoner over sameieandel herunder salg og utleie, bruksrett til parkeringsplasser, sameiermøte, sameiermøtets vedtak og ansvar utad er like, men skal anses å gjelde alene for sameierne i hvert av sameiene.

Middelthunet Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjesameiene på Middelthunet i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Middelthunet Sameie.

2. Hva sameiene omfatter

Eiendom	Sameie	Andeler/p-plasser
Gnr. 215, bnr. 226, snr. 342	Middelthunet 1 garasjesameie	119
Gnr. 215, bnr. 226, snr. 343	Middelthunet 2 garasjesameie	10
Gnr. 215, bnr. 395	Fonteneplassen garasjesameie	98

Gnr. 215, bnr. 226, snr 342 og 343 i Oslo kommune er næringsseksjoner med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i «Middelthunet Sameie».

Gnr. 215, bnr. 395, Oslo kommune er en egen fradelt anleggseiendom bestående av både ordinære biloppstillinger og biloppstillingsplasser i et flåtesystem.

Sameiene er tingsrettslige sameier hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameienes eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Hvert sameie består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser.

Hver sameier eier en ideell andel av sameienes eiendom. Usolgte garasjeplasser eies av utbygger.

3. Formål

Sameienes formål er å eie, drifte og forvalte eiendommene, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiene.

4. Fysisk bruk av sameienes eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i eiendommen sameieandelen tilhører slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer i Middelthunet Sameie og Fonteneplassen garasjesameie til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som vedlegg 2.1 følger bruksrettsplan med bruksrettsoversikt over parkeringseiendommene med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra årsmøtene. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere. Det kan ikke fattes vedtak i sameiene som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Sameienes eiendommer kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommene må ikke på en urimelig el- ler unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameienes eiendommer og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameienes eiendommer, unntatt utleie av p- plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameienes eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Sameiere som ikke er beboere (eller juridiske eiere) av en boligseksjon i Middelthunet Sameie kan kun benytte trappehus Fonteneplassen og garasjeport/innkjøringsvei for adgang til garasjen. Fasiliteter som sykkelparkeringsrom, sykkelverksted og øvrig innendørs fellesareal som ikke er en del av garasjen er forbeholdt boligsameiet (eventuelt næring).

Alle sameiere må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Middelthunet Sameie sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameienes eiendom.

5. Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Middelthunet Sameie eller til sameienes styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

6. Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i den eiendommen man eier en sameieandel i etter sameiebrøken. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Parkerings-plassene i sameienes garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlegg 2.1.

Garasjeanleggene har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC- plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Middelthunet Sameie pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet og gjelder ikke på tvers av sameiene. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 2.1.

Det er et begrenset antall HC-plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

7. Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7-1 Salg og annet eierskifte

Eierandelen i sameiene er personlig og kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med en bolig- eller næringsseksjon, kun selges eller overføres til andre eiere av bolig- eller næringssekseksjoner i Middelthunet Sameie.

7-2 Utleie av p-plass

Parkeringsplassene kan kun leies ut sammen med en bolig- eller næringsseksjonen, til andre eiere av en bolig- eller næringsseksjon eller til beboere eller leietakere av en bolig- eller næringsseksjon i Middelthunet Sameie.

7-3 Elbillader

Alle elbilladere er tilknyttet felles lastdelingsanlegg. Forbrukt ladestrøm og eventuelle gebyrer betales av bruker iht. bestemmelsene i den til enhver tids gjeldende avtale med tjenesteleverandør av ladeanlegget. Se informasjon om gjeldende vilkår og betingelser på sameiets kommunikasjonsplattform. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter retningslinjer fastsatt av styret i sameiene eller i Middelthunet Sameie.

Ettermontering av lader (på plasser som er forberedt for dette) skal bestilles gjennom sameiets etablerte avtale, for å sikre kompatibilitet og overordnet kontroll av lastdelingsanlegget. Alle installasjonskostnader tilfaller eier av parkeringsplassen. Mer informasjon om bestilling finnes på sameiets kommunikasjonsplattform.

7-4 Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (dvs. den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

8. Sameiermøtet

Sameienes øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

9. Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,

c) endring av § 5, § 6, 1. ledd, og § 7.1 og § 7.2 samt denne bestemmelse

Endring av § 7.1 og 7.2 krever også tilslutning fra Middelthunet Sameie.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Styret

Styret i Middelthunet Sameie utgjør styrene i garasjesameiene på Middelthunet, såfremt ikke sameiermøtet i ett av sameiene velger sitt eget styre.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

11. Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameienes styre beslutter noe annet, representerer 2 styremedlemmer i felleskap sameiet og forplikter det med sin underskrift. Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Middelthunet Sameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

12. Ordensregler

Sameienes styre eller styret i Middelthunet Sameie kan fastsette felles ordensregler for bruken av sameienes eiendom innenfor rammen av sameienes formål.

13. Vedlikehold

Sameienes eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

14. Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel og skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre noe annet følger av denne bestemmelsen.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

a) eiendomsforsikring,
b) kostnader til drift og vedlikehold av sameienes eiendom,

c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget i sameiet og Middelthunet Sameie,
d) andel av strøm til lys/ oppvarming/ ventilasjon. Energi til gatevarme tilknyttet garasjeanlegg,
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg,
f) renhold av parkeringsplasser og fellesarealer,
g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar,

Kostnader forbundet med flåtesystemet skal dekkes av sameierne i Fonteneplassen garasjesameie.

Se også pkt. 4 i vedtektene til Middelthunet Sameie.

Middelthunet Sameie skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiene og fordele kostnadene på sameierne i disse. Kostnader for dette skal dekkes av sameiene.

Garasjesameiene på Middelthunet må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Middelthunet Sameie.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

15. Ansvar utad

Overfor sameienes kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameienes forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

16. Tilfluktsrom i Fonteneplassen garasjesameie

Eksisterende kjeller i Middelthunsgate 17 inneholder 3 tilfluktsrom. Tilfluktsrommene innehar en fredsinnredning med sykkelparkering mm. Iht. Sivilbeskyttelsesloven § 21, er eier og bruker av offentlig eller privat tilfluktsrom pliktig å holde tilfluktsrommet i forsvarlig stand. Tilfluktsrom kan i fredstid utnyttes til andre formål hvis rommets verneevne ikke reduseres og rommet raskt kan klar- gjøres som tilfluktsrom ved behov.

Bygningsmessige endringer som kan ha innvirkning på tilfluktsrommets verneevne skal forelegges Sivilforsvarets myndigheter for godkjenning før tiltaket iverksettes. DSB ved sivilforsvaret fører til- syn av tilfluktsrommene, og skal i så måte kunne ha fri tilkomst til rommene.

VEDLEGG IKKE KLART - PUBLISERES NÅR ALLE PLASSER ER OVERTATT

AKERSHUS EIENDOM AS
POSTBOKS 1739 VIKA
0121 OSLO

STATENS KARTVERK

102268625062

Saksbehandler: Vigdis / Rune H
Online: 12009EDR2M/AED002

Bestillingsnr.: 102268625062

Deres ref.:

Dato:
05.05.2011

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
82765	09.12.2003	Erklæring/avtale

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 Oslo	215	228	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dere kan bestille dokumentet hos Statsarkivet. Vis til pantebok .....

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet er dessverre ikke å finne i arkivet vårt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet kan være arkivert i et annet offentlig arkiv.

Hvis vi ikke kan levere dokumentet og dere allerede har betalt, vil vi tilbakebetale beløpet.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

STATENS KARTVERK TINGLYSING
Tinglysing – fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21, HØNEFOSS
Postadresse: 3507 HØNEFOSS
Telefon: 32 11 88 00 – Telefaks: 32 11 88 01 – E-postadresse: tinglysing@statkart.no
Organisasjonsnummer: 971 040 238
www.tinglysing.no

Doknr: 82765 Tinglyst: 09.12.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 82765
09 DES 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Avtale

mellom
Christiania Bank og Kreditkasse (CBK)
og
Selvaag Eiendom AS (SE)

vedrørende uteareal for barnehage.

Bakgrunn

Partene har i fellesskap utviklet og fått regulert eiendommene Essendropsgate 5 og Middelthunsgate 19-25. SE skal realisere boligdelen av prosjektet gnr. 215, bnr. 231 og CBK næringsdelen gnr. 215, bnr. 56. SE har etter oppfordring fra kommunen satt av plass for etablering av en barnehage i sin bebyggelse, kfr. vedlagte kartutsnitt.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

I reguleringsbestemmelsene står det:
"For barnehage skal det avsettes ca 500 kvm. uteareal som skal være tilgjengelig for kvartalets beboere utenom åpningstiden. Alternativ lokalisering av utearealet til Fonteneplassen er avhengig av tinglyst avtale som må foreligge ved søknad om byggetillatelse. Ved delt løsning kan minimum 350 kvm. lekeareal legges til Fonteneplassen, inkl. mindre leskur med toaletter osv. Maks 30 kvm. tillates oppført."

CBK og SE er enige om følgende:

1. 350 kvm av utearealet for barnehagen legges på et område av gnr. 215, bnr.228 benevnt Fonteneplassen, som angitt på vedlagte kartutsnitt. Resten opparbeides på SE's egen eiendom.

2. Området på Fonteneplassen opparbeides av SE for SE's regning, med nødvendig utrustning for barnehagebruk, når barnehagen skal etableres eller etter SE's valg tidligere. SE eller senere eiere gnr. 215, bnr. 231 har ansvaret for drift og vedlikehold av området.

3. SE eller senere eiere av gnr. 215, bnr. 231 erverver ved denne avtale en evigvarende vederlagsfri bruksrett til det definerte uteareal fra det tidspunkt fysisk arbeid med opparbeidelse som angitt, er igangsatt.

4. Området disponeres eksklusivt av barnehagen i barnehagens åpningstid. Utenom åpningstiden skal arealet være tilgjengelige for fellesarealets brukere.

NETT KOPI

5. Denne avtalen skal tinglyses på gnr. 215, bnr. 228 og gnr. 215, bnr. 231

Oslo, 23.10.1996

Christiania Bank og Kreditkasse

Selvaag Eiendom AS

Selvaag Eiendom AS
PER BOHANN-LARSEN

Nordea Bank Norge ASA

Oslo 29/11/03

BÅRD SYRRIST

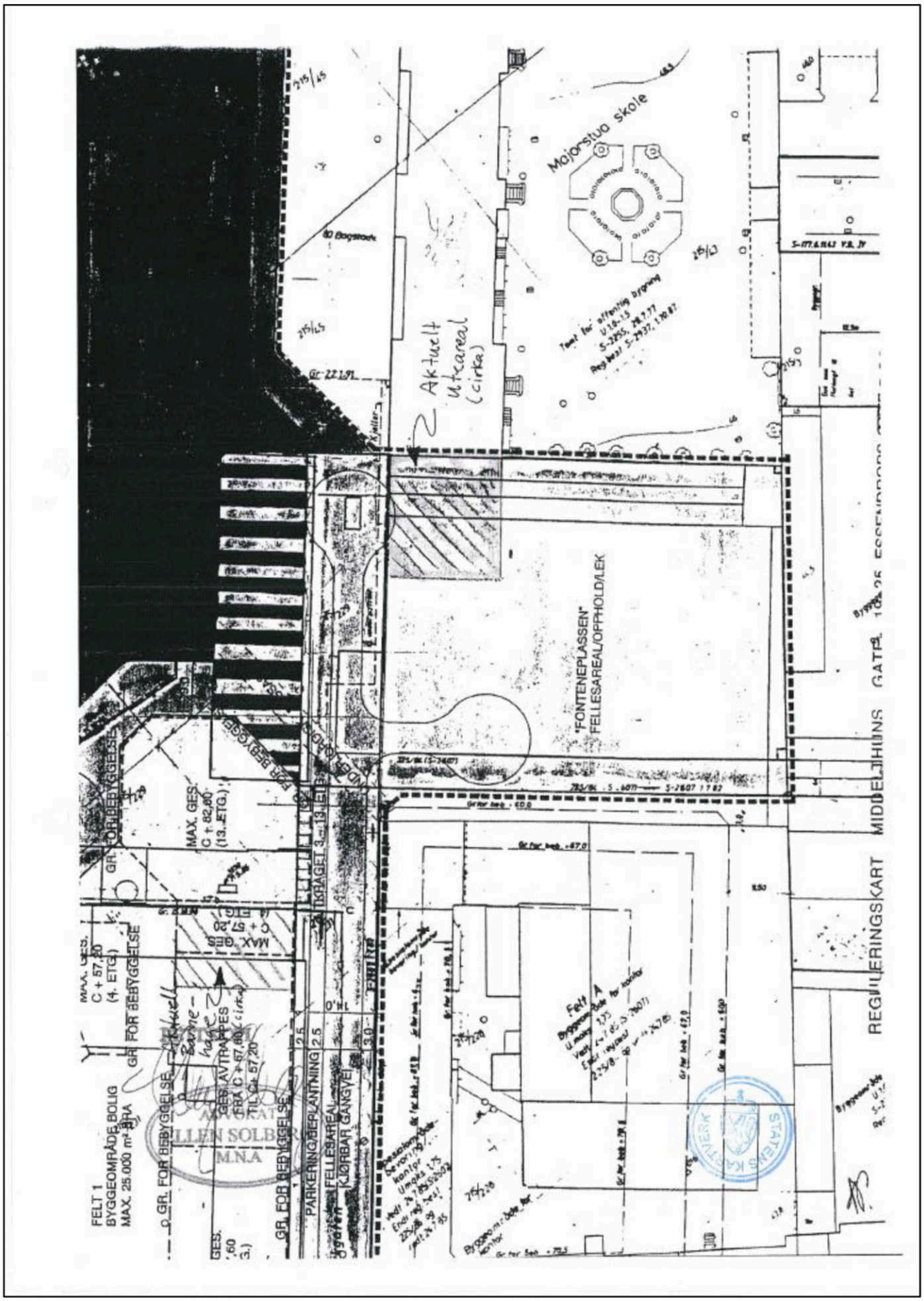
OSLO, DEN 2. DESEMBER 2003

RETT KOPI

ELLEN SOLBERG
M.N.A

STATENS KARTVERK

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


Majorstuo skole
Aktuelt utkareal (cirka)
"FONTENEPLASSEN"
FELLESAREAL/OPPHOLDSLEK
MIDDELTHUNS GATE
REGULERINGSKART
FELT 1
BYGGEOMRÅDE BOLIG
MAX. 25.000 m² BRA
GR. FOR BEBYGGELSE
PARKERINGSBEPLANTNING
FELLESAREAL
KJØRBAR GANGVEI
MAX. GES. C + 82,80 (13. ETG.)
MAX. GES. C + 57,20 (4. ETG.)
GES. AVTRAPPES FRA C + 57,60 (cirka) TIL C + 57,20
Aktuell barnehage (cirka)
ALLEN SOLBERG M.N.A

Protokoll til årsmøte 2025 for MIDDELTHUNET SAMEIE

Organisasjonsnummer: 928853217
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 19. mai kl. 15:00 til 22. mai kl. 23:59 og møtet ble avholdt 19. mai 2025, Auditoriet i Essendrops gate 3 (like ved innkjøring Colosseum P-hus).

Antall stemmeberettigede som deltok: 147.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **130**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til digital signering, etter at møtet er lukket.

> **Forslag til vedtak:**
> Senita Luise Anshus Botten og Olav Bjerke er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **131**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **134**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 551 565. Beløpet tar utgangspunkt i fjorårets godtgjørelse, justert etter omtrentlig KPI i foregående budsjettperiode (+3%). Styret bestemmer selv fordelingen mellom medlemmene.

Godtgjørelsen til valgkomiteen foreslås satt til kr 22 063. Beløpet er beregnet med utgangspunkt i retningslinjene for valgkomiteen, hvor honoraret fastsettes som 1% av det samlede styrehonoraret, pluss ytterligere 1% per medlem i komiteen. Siden komiteen har hatt tre medlemmer i forrige periode, gir dette en samlet beregningsnøkkel på 4%. Merk at honoraret til valgkomiteen kommer i tillegg til styrets honorar. Valgkomiteen bestemmer selv fordelingen mellom medlemmene.

Honorarene gjenspeiler satsene i inneværende budsjett, se posten "Styrehonorar" i resultatregnskapet. Denne posten omfatter honorar til både styret og valgkomiteen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 551 565, og valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 22 063.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **119**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av vedtektene §6-2-(1)

Sameiet består av 330 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner, samt tre underliggende garasjesameier. Dagens vedtekter §6-2-(1) fastslår at seksjonseiere forskuddsvis betaler et akontobeløp for felleskostnader.

Styret budsjetterer med overskudd for å bygge opp egenkapital til løpende drift og fremtidig vedlikehold, jf. vedtektene §6-2-(2). Næringsseksjonene har imidlertid uttrykt ønske om en annen modell, der de heller dekker faktiske kostnader fortløpende og ikke bidrar til felles formue. Dette er vanlig praksis i kombinerte sameier.

Styret foreslår derfor en presisering i vedtektene for å tydeliggjøre at næringsseksjonene (nr. 331–341) skal avregnes årlig mot faktiske kostnader, basert på underliggende avdelingsregnskap. Overskytende beløp tilbakebetales, og underbetaling innkreves.

Styret foreslår derfor følgende reviderte ordlyd i vedtektenes §6-2-(1):

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Innkreving av akontobeløp fra næringsseksjonene nr. 331 til og med 341 skal avregnes mot kostnader basert på avdelingsregnskapet. Dette innebærer at eventuelle overskytende innbetalte akontobeløp skal tilbakebetales til næringsseksjonene, mens eventuelle underbetalte beløp skal innkreves.

Styret mener at forslaget sikrer en ryddig håndtering av næringsseksjonenes felleskostnader, samt enklere håndtering av oppsparte midler og finansinntekter som beholdes innen bolig- og garasjeavdelingene.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes §6-2-(1) endres fra "Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene" til "Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for a˚dekke sin andel av felleskostnadene. Innkreving av akontobeløp fra næringsseksjonene nr. 331 til og med 341 skal avregnes mot kostnader basert på avdelingsregnskapet. Dette innebærer at eventuelle overskytende innbetalte akontobeløp skal tilbakebetales til næringsseksjonene, mens eventuelle underbetalte beløp skal innkreves".
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **101**
Antall stemmer mot vedtaket: **29**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Etablering av prosjekt for oppfølging av mangler og reklamasjoner

Middelthunet Sameie har identifisert flere mangler og reklamasjoner i fellesarealer. Styret har siden overtakelse hatt løpende dialog med utbygger og byggherre. Vi ser nå behovet for å intensivere arbeidet og i større grad involvere eksterne rådgivere for å sikre at alle forhold blir adressert på en god måte. For å sikre strukturert fremdrift og grundig dokumentasjon, ønsker styret å organisere dette arbeidet som et eget prosjekt.

Formål

Prosjektets mål er å sørge for at manglene blir rettet – i første rekke gjennom forhandlinger og samarbeid med utbygger, men om nødvendig også ved bruk av juridiske virkemidler.

Tiltak og virkemidler

Prosjektet vil arbeide etter følgende hovedlinjer:

- Mobilisere en felles front for å styrke sameiets posisjon.
- Innhente teknisk og juridisk bistand.
- Forhandle med utbygger for å oppnå utbedring.
- Bruke garantien etter bustadoppføringslova § 12 (Euler Hermes) dersom utbedring uteblir.
- Søke minnelige løsninger, men forbeholde seg retten til søksmål som siste utvei.
- Vurdere egen utbedring med regress dersom utbygger ikke handler.

Organisering

Styret ønsker med denne saken å informere og involvere sameierne, og ber om årsmøtets støtte til å etablere nevnte prosjekt. Vi har utarbeidet et utkast til prosjektmandat som vil endelig ferdigstilles og godkjennes i et fremtidig styremøte. Deretter er hensikten at mandatet skal legges ut på en egen tema-side på Vibbo, hvor prosjektet også vil informere om status med jevne mellomrom. Prosjektet ledes av ett styremedlem og har to øvrige medlemmer (fortrinnsvis styre- eller varamedlemmer) og rapporterer til styret.

Bakgrunn for vedtaket

Det foreligger en aktiv garanti fra Euler Hermes med gyldighet i 5 år etter overtakelse, med totalverdi på over 50 millioner kroner. Denne garantien må benyttes innen fristen dersom manglene ikke utbedres.

Vedlagt følger utkast til prosjektmandat.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet er herved informert og støtter etableringen av et eget prosjekt under styret for oppfølging av mangler og reklamasjoner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **123**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Endring av vedtektene §8-1 og §9-12

Fremmet av: Hege Valand

Styret i et sameie bør ha en sammensetning som reflekterer mangfoldet blant eierne. Dette sikrer at ulike behov og synspunkter blir hørt og ivaretatt. En god balanse mellom ulike bakgrunner, erfaringer og arbeidssituasjoner kan bidra til mer informerte beslutninger og økt trivsel i sameiet.

Foreslår å endre vedtektenes §8-1 "Styret" og §9-12 "Valgkomite" ved å tillegge bestemmelser som går på styrets representative sammensetning.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

Styret støtter prinsippet om mangfold, men mener at vedtektene bør være klare, målbare og praktisk gjennomførbare. Forslaget introduserer krav som er skjønnsmessige og vanskelige å etterleve i praksis, for eksempel ved å forutsette representasjon basert på kjønn, alder eller arbeidstid/status – uten å definere hvordan dette skal måles eller gjennomføres. Det kan også gjøre det vanskeligere å finne kandidater i en situasjon hvor vi allerede tidvis har hatt utfordringer med å fylle vervene.

Det viktigste for styret er at de som velges har motivasjon og kompetanse til å ivareta sameiets interesser. Vi har ikke hatt utfordringer med bred representasjon i styret, men tvert imot hatt få kandidater, noe som gjør ytterligere krav uheldige.

Eierseksjonsloven §54 og §55 slår fast at styret skal velges av årsmøtet og bestå av minst tre medlemmer. Våre vedtekter er i samsvar med loven og åpner for et styre på opptil fem medlemmer samt varamedlemmer. Dette gir i seg selv mulighet for bred representasjon.

Valgkomiteen har som naturlig oppgave å fremme egnede og balanserte forslag til kandidater. Det foreslåtte tillegget til vedtektene om komiteens ansvar anses derfor som unødvendig.

Styret mener at våre vedtekter gir tilstrekkelig fleksibilitet og er godt tilpasset både lovverket og sameiets behov. Vår innstilling er derfor å stemme mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **104**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Det skal ved dette årsmøtet velges følgende verv til styret:

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

Styreleder og ytterligere to styremedlemmer ble valgt for to år i fjorårets årsmøte, og er derfor ikke på valg i år. Vervene har overlappende perioder, og hvert verv (med unntak av varamedlem) har en funksjonstid på to år. Dette er for å sikre kontinuitet og bevare kompetanse ved utskiftinger i styret.

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

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

Valgkomiteens vurdering er at styret er velfungerende og har gjort en god jobb for Middelthunet Sameie. Samarbeidsklimaet innad i styret er godt, og styrets arbeid synes å være satt pris på av beboerne. Valgkomiteen har lagt vekt på å videreføre viktig kompetanse og erfaring som styret besitter, samtidig som det er skapt rom for fornyelse. Valgkomiteen erkjenner også viktigheten av at styrets medlemmer bor på Middelthunet.

Valgkomiteens innstilling er derfor å gi fornyet tillit til Liv Gülin Berg, som tar gjenvalg.

Marius Hildal Vik har flyttet fra Middelthunet og tar ikke gjenvalg som styremedlem dette året, men stiller seg til rådighet som varamedlem. Dette er i tråd med valgkomitéens innstilling.

Håvard Rådstoga innstilles som nytt styremedlem.

Varamedlem Anne Synnøve Austenaa tar ikke gjenvalg dette året.

Ved fristen for innmelding av saker og kandidater til årsmøtet, hadde ingen andre kandidater meldt sin interesse til styret og/eller valgkomiteen. Merk at kandidat Håvard Rådstoga er valgt medlem av valgkomiteen for perioden 2024-2026. Dersom han skulle bli valgt inn i styret, vil han naturligvis tre ut av valgkomiteen, som vil fortsette med to medlemmer i inneværende periode (-2026).

Innstilling
Valgkomiteens innstilling er som følger:

- **Styremedlem:** Liv Gülin Berg
- **Styremedlem:** Håvard Rådstoga
- **Varamedlem:** Marius Hildal Vik

Styret stiller seg bak valgkomiteens innstilling.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Liv Gülin Berg (121 stemmer)
Håvard Rådstoga (128 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Liv Gülin Berg
Håvard Rådstoga

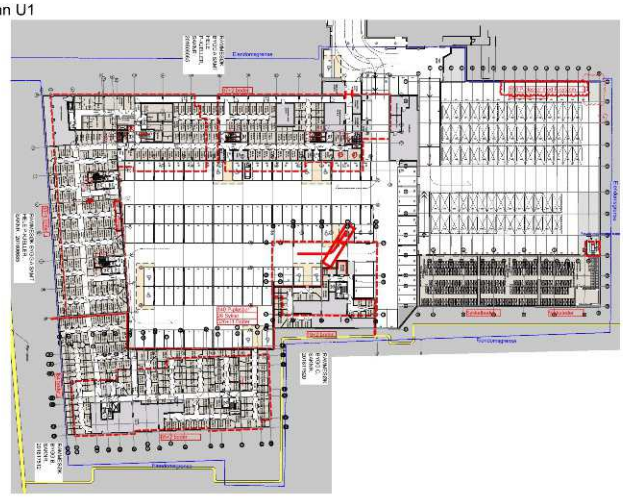
Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marius Hildal Vik (121 stemmer)

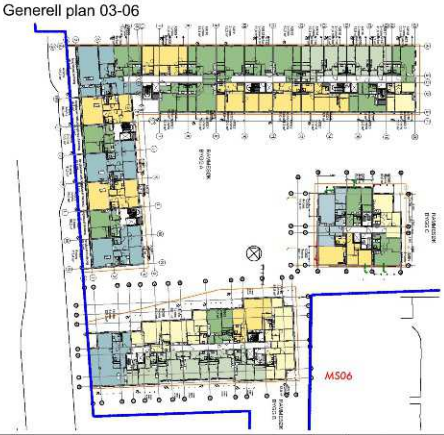
Følgende stilte til valg:
Marius Hildal Vik

Protokollen er signert digitalt av Rune Steinkjellå /s/, Senita Luise Anshus Botten /s/ og Olav Bjerke /s/

Plan U1



Generell plan 03-06



P-plasser, boder, arealer

Oversikt arealer M17, BYGG A-C						
Bygg	A	B	C	U1		sum
m2						
BTA bolig	18249	7920	5388			31557
BTA annet	2049	105	837	10947		13938
BRA bolig	17138	7438	4994			29570
BRA annet	1992	104	775	10517		13388
T-BRA	20191	7751	5987			33929

Leilighetsfordeling M17, BYGG A-C, ANTALL ROM, 20210129						
Bygg	A	B	C			sum A-C
rom						
2	90	59	12			161
3	56	16	30			102
4	26	18	12			56
4+	10	1	0			11
total	182	94	54			**330**

Krav om P-plasser, sykkel, boder, BYGG A-C						
Bil: 0,4-0,8(0,72) P-plass /100m2 BRA Bolig, 2/1000m2 forretning						
Sykkel: 3 stk/100 m2 Bolig, 18/1000 m2 forretning etc.						
Bygg	Ansatte	sitte pl.	BRA	Biler	Sykkel	Boder
A			17138	123	514	182
B			7438	54	223	94
C			4994	36	150	54
Næring			1627	3	29	
Bevertning		120			72	
Barnehage	19		750	2	11	
Tot			31946,5	218	1000	**330**
Bil: Min 5% av bilparkering HC, Min 20% av bilparkering med EL-uttak						
Sykkel: 10 pl. m/uttak skal reserveres for EL-sykler, 10 pl. for transportsykler						
Bilplasser tot min.		**218**	HC:	**11**	EL:	**44**

Oversikt U1: Parkering og boder BYGG A-C									
	P-pl	HC-pl	El-pl	Tot P-	Sykkel	Trans	El	Tot S	Boder
Under									
A				0				0	184
B				0				0	136
C				0				0	19
Plass	102	0	0	102	812	10	10	832	0
A-C	83	12	45	140	0	0	0	0	0
Terreng				0				180	0
total	185	12	45	**242**	812	10	10	**1012**	**339**

rev	korreksjoner	dato	kontr	sign
F	Revidert noen P-Plasser, Antall leiligheter, arealer	05.02.2021		
E	Revidert søknad om rammetillatelse, Kjeller, Nye konstruksjoner	03.11.2020		
D	Revidert søknad om rammetillatelse, bygg A, korrigert tekst	20.01.2020		

Prosjekt: **Middelthunsgate 17**

Adresse: Middelthuns gate 17

Gnr/Bnr: 215/226

DAK filnavn: M17_Hovedmodell_Lokal.pln

Tegningsstatus: Søknad om rammetillatelse

Dato: 05.02.2021 | Målestokk: 1:100 | Tegnet: | Kontr: | Arkiv: 1:1,13 KP

Tittel: Oversikt over P-plasser og boder

Tegn. nr.: A 05

Rev.: F

LOF ARKITEKTER AS
Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tel: 22 98 97 70, www.lof.no

LOF ARKITEKTER AS
Postboks 5273 Majorstua
0303 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.01.2024
Kyrre Pedersen	201806685 - 168 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jørgen Ekseth Lundsaunet	

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

Ferdigattest - Middelthuns gate 17

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for boligblokk med næring i første etasje (Bygg A), som vi mottok 26.11.2023. Søknaden om ferdigattest er komplettert 03.01.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201806685			
Beskrivelse	*Tegningsnr*	*Dato*	*PBE-id*
Avkjørselsplan		14.08.2018	11/9
Plan 03	E 06	14.09.2018	15/7
Plan 04	E 07	14.09.2018	15/8
Plan 05	E 08	14.09.2018	15/9
Plan 06	E 09	14.09.2018	15/10
Plan 07	E 10	14.09.2018	15/11
Plan 08	E 11	14.09.2018	15/12
Plan 11	E 14	14.09.2018	15/15
Plan kjeller	E-05	20.12.2019	42/15
Snitt M	E-19	20.12.2019	42/22
Plan 12 etasje	E-15	08.03.2021	58/9

Plan tak	E-16	08.03.2021	58/10
Snitt 10	E-17	20.12.2019	58/11
Snitt C	E-18	20.12.2019	58/12
Fasade mot vest	E-21	20.12.2019	58/14
Fasade mot nord	E-22	08.03.2021	58/15
Fasade mot øst	E-23	20.12.2019	58/16
Oversikt over P-plasser og boder			58/21
Åpen frittstående pergola for uteservering N04	A-A-00-78-0100	05.08.2021	66/8
Åpen frittstående pergola for uteservering N08	A-A-00-78-0101	05.08.2021	66/9
Teknisk plan - Utomhus del 4	LA105	02.08.2021	66/10
Fabrikkgata - Belegg Mønster	LA106	02.08.2021	66/11
Landskapsplan	LA101	02.08.2021	66/12
Situasjonskart	A-H-10-03	19.08.2021	69/8
Forslag plassering gasstank	LA101	02.07.2021	69/10
Plan kjeller hele feltet	E01	30.06.2022	100/9
Plan 2 etasje - Bygg A	E-05	23.06.2022	100/13
Fasade mot syd - Bygg A	E-20	23.06.2022	100/14
Bygg A - plan 01	E-04	30.06.2023	151/5
Bygg A - plan 10	E-13	30.06.2023	151/6
Plan 9. etasje	E-12	20.12.2019	161/5

Ansvarshavere

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201806685	
Organisasjonsnr Navn	*Beskrivelse*
915229719 AFRY NORWAY AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet eksist. P-kjeller, tkl.2
885415962 ALFA OLIS GASS & VVS AS	UTF - Oppføring av gassanlegg, tkl.2
	PRO - Oppføring av gassanlegg, tkl.2
965808752 ASSEMBLIN AS	PRO - Sanitær, varme og kjøling, tkl.3
	UTF - Sanitær, varme og kjøling, tkl.3
	PRO - Slukkeinstallasjoner, tkl.3
	UTF - Slukkeinstallasjoner, tkl.3
996199479 BRANN OG SIKKERHETSFORUM AS	UTF - Brannisolering av stål og branntetting av tekniske gjennomføringer, tkl.3
916863071 BREKKE & STRAND AKUSTIKK AS	PRO - Lydforhold og vibrasjoner, tkl.3
881208792 BRIGHT RÅDGIVENDE INGENIØRER BYGG AS	Kontroll - Prosjektering konstruksjonssikkerhet, tkl.3
916518846 BYEMARK STÅL AS	UTF - Produksjon og montering av bærende stålkonstruksjoner, tkl.3
979364857 COWI AS	PRO - Veg/avkjørsel, tkl.2

929308697 ERICHSEN & HORGEN AS	PRO - Bygningsfysikk: Hygrotermisk og radon, tkl.3
	PRO - Bygningsfysikk: Energi, tkl.3
960481380 EURO-BLIKK & TAK AS	UTF - Taktekking og -isolasjon, tkl.2
974679442 EXACT GEO SURVEY AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
998620635 FLUSH-VVS AS	UTF - Sanitærinstallasjoner, tkl.2
823672462 GST BYGGMONTERING AS	UTF - Tømrerarbeider, tkl.2
982310709 KYNNINGSRUD FUNDAMENTERING AS	UTF - Pele- og spuntarbeider, tkl.3
987260823 LOF ARKITEKTER AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.3
	PRO - Arkitektur, tkl.2
918160922 L.S. SOLLAND AS	UTF - Installasjon av ventilasjonsanlegg, tkl.3
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	Kontroll - Bygningsfysikk utførelse, tkl.3
	PRO - Brannkonsept, tkl.3
	PRO - Geoteknisk prosjektering vedr. grunn- og fundamenteringsarbeider, tkl.3
	Kontroll - Utførelse av byggegrop og fundamentering av bygg, tkl.3
919419105 OTIS AS	UTF - Løfteinnretninger, tkl.3
	PRO - Løfteinnretninger, tkl.3
938184275 PROFILTEAM AS	UTF - Glassfasadesystem, tkl.2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	Kontroll - UK Bygningsfysikk PRO, tkl.3
	Kontroll - Brannprosjektering, tkl.3
995500167 REJLERS ENGINEERING AS	PRO - Brannalarmanlegg, tkl.3
	PRO - Ledesystem, tkl.3
981970543 SAGSTUEN AS	UTF - Rekkverk, tkl.2
	PRO - Rekkverk, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	PRO - Ventilasjonsteknisk anlegg, tkl.3
	Kontroll - Geoteknisk prosjektering, tkl.3
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Plasstøpte betongkonstruksjoner, tkl.3
	PRO - Utomhus og takhager, tkl.2
	UTF - Utomhus og takhager, tkl.2
	UTF - Utsetting/innmåling, tkl.2
	PRO - Forurenset grunn, tkl.2
	UTF - Vannforsynings- og avløpsanlegg, tkl.2
	UTF - Montering av stål- og betongkonstruksjoner, tkl.3
	UTF - Grunnarbeider, tkl.2
917339236 ØRNULF WIIG INSTALLASJON AS	UTF - Brannalarm, tkl.3
	UTF - Nødlys, tkl.3
915229719 ÅF ENGINEERING AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.3
	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg, tkl.3
	PRO - Overvannshåndtering, tkl.3

	Kontroll - Utførelse konstruksjonssikkerhet, tkl.3

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 26.11.2023.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 26.04.2023.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

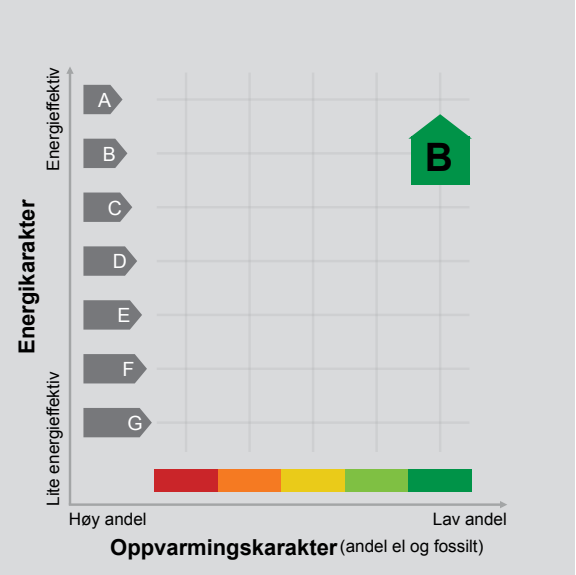
Vennlig hilsen

Jørgen Ekseth Lundsaunet - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

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

ENERGIATTEST

Adresse	Middelthuns gate 17C
Postnummer	0368
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	226
Seksjonsnummer	156
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300714538
Bruksenhetsnummer	H0704
Merkenummer	Energiattest-2025-226409
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	Student



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Middelthuns gate 17C	300714538	H0704	156	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	6 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	44 m²
Totalt BRA	44 m²
Oppvarmet luftvolum	110 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	213,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,92 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.9.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Student

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	11,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	8,5 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,7 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	90,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 131 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	94,09 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 358 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	94,09 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 131 kWh/år

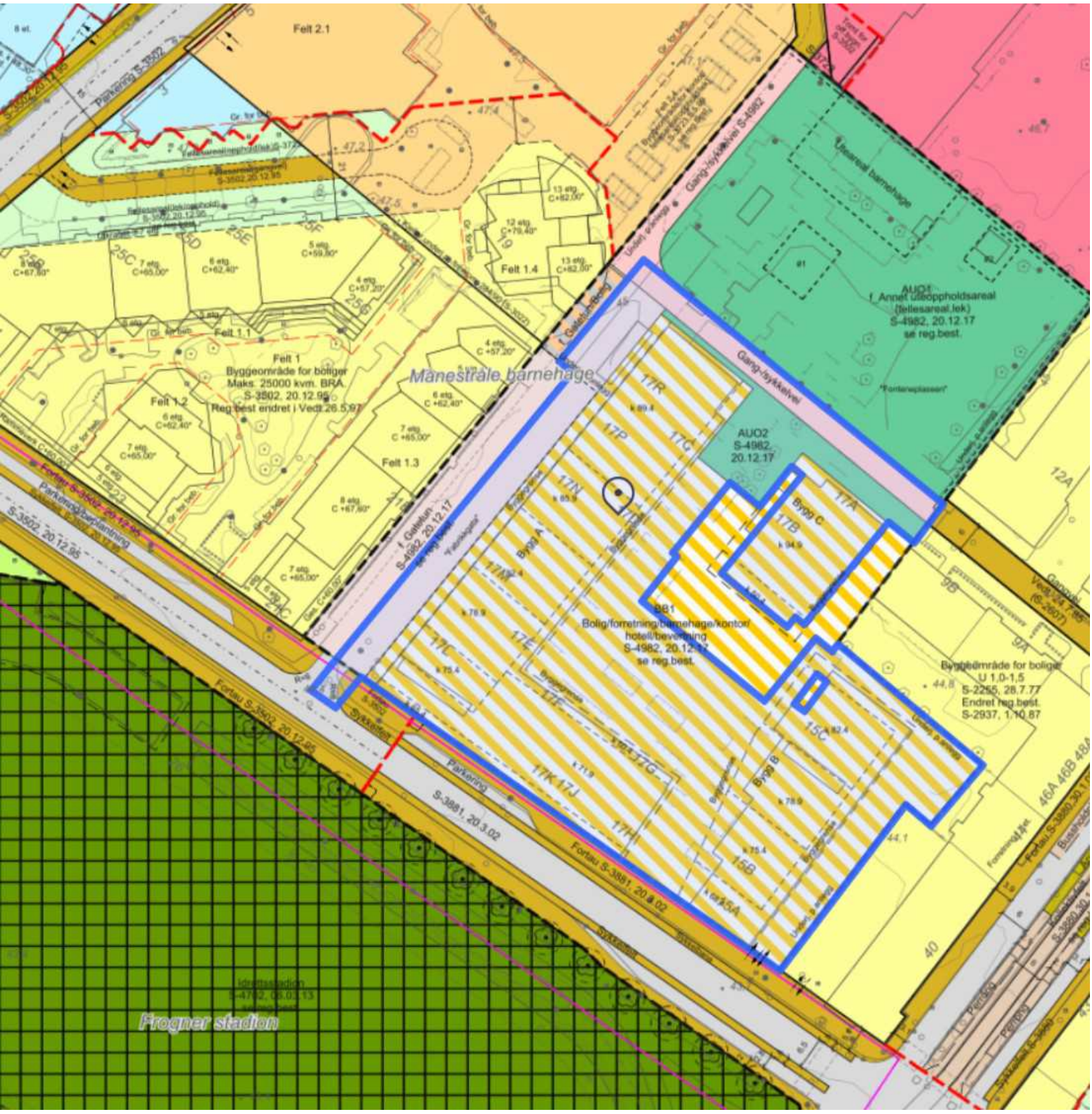
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

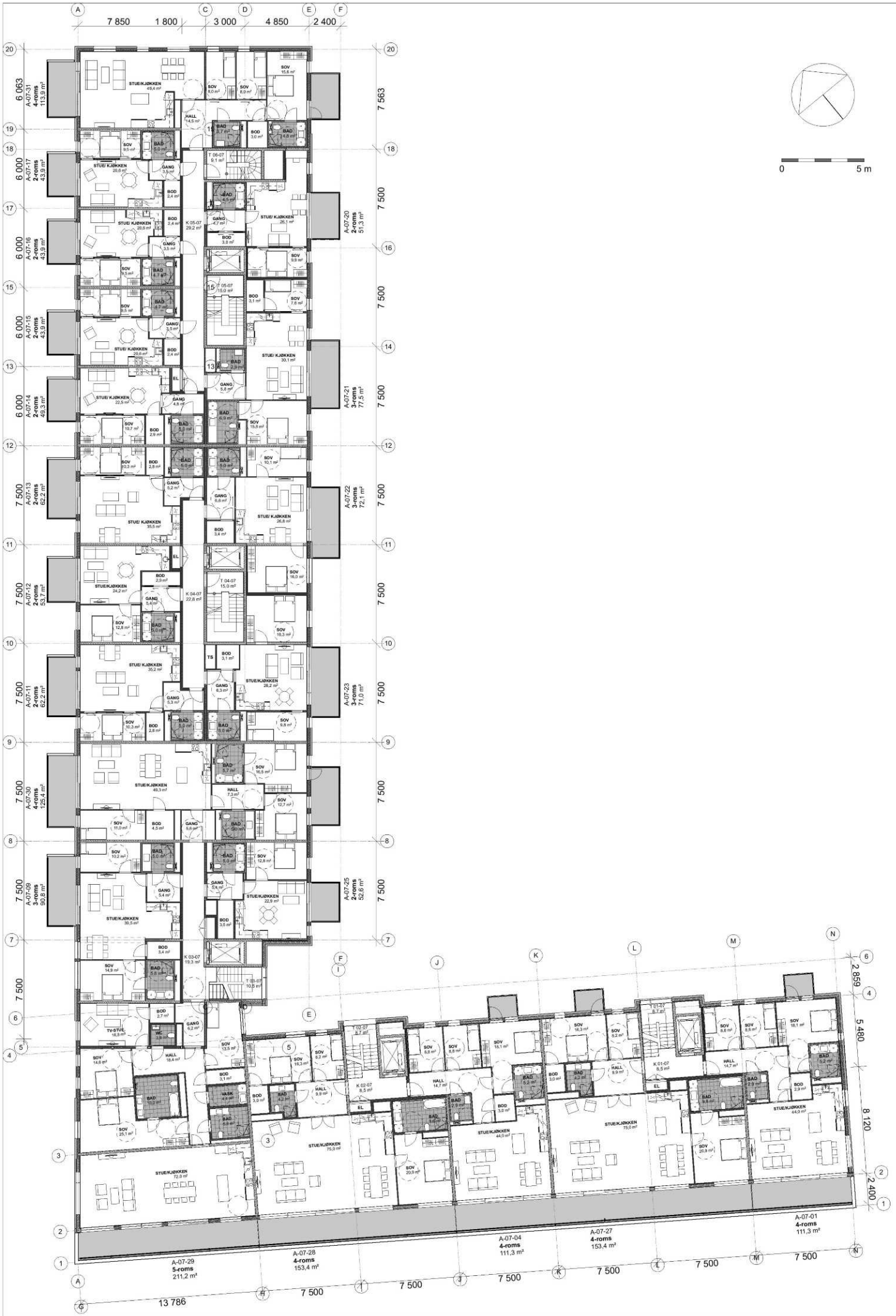
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 078 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 053 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 131 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,6 %


Felt 2.1
Parkering S-3502
Felt 1.4
Felt 1.1
Felt 1
Byggeområde for boliger
Maks. 25000 kvm. BRA
S-3802, 20.12.95
Reg.best endret i Ved.t.26.5.97
Felt 1.2
Felt 1.3
Manestråle barnehage
Uteareal barnehage
AUO1
f. Annet uteoppholdsareal
(lekeareal,lek)
S-4982, 20.12.17
se reg.best.
AUO2
S-4982,
20.12.17
Gang-/sykkelvei
Bygg A
Bygg B
Bygg C
17A
17B
17C
17E
17F
17G
17H
17J
17K
17L
17N
17P
17R
15B
15C
9B1
Bolig/forretning/barnehage/kontor/
hotell/bevertning
S-4982, 20.12.17
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Fortau S-3502, 20.12.95
Parkering
S-3881, 20.3.02
Fortau S-3881, 20.3.02
Sykkelfelt
Frogner stadion
Idrettsstadion
S-4702, 05.01.13
12A
9A
9B
40
44.1
46A 46B 48A



LOF ARKITEKTER AS
Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tel: 22 98 97 70, www.lof.no

Prosjekt: M17, BYGG A Rammesøknad, Bygg A	Tittel: Bygg A - plan 07	Mål: 1:250	Prosjektnr.: 1740	Tegningsnr.: E-10
		Dato: 14.09.2018	Tegner: MSV / Kontroll: KP	Rev: B

Oslo

S-4982

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Middelthuns gate 17 mfl./Majorstuen

Vedtaksdato: 20.12.2017

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201306201

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-4982 20.12.2017

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MIDDELTHUNS GATE 17 M. FL.
Gnr. 215 bnr. 226, 228 og del av gnr. 215 bnr. 56, 231 og 382

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket ONV-201306201-1B datert 22.02.2017 og sist revidert 12.12.2017.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:

Vertikalnivå 1:
- Bolig/forretning/barnehage/kontor/hotell/bevertning – BKB1
- Bolig/forretning/kontor/hotell/bevertning/idrettsstadion (flerbrukshall) – BKB2

Vertikalnivå 2:
Bebyggelse og anlegg
- Annet uteoppholdsareal (fellesareal, lek) – felt AUO1 og AUO2
- Bolig/forretning/ barnehage/ kontor/ hotell/ bevertning – felt BB1
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg

Kombinert samferdselsformål og teknisk infrastruktur / bebyggelse og anlegg
- Gatetun/ Bolig

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Utnyttelse
I planområdet kan det oppføres bebyggelse med maks. 35 780 m^2, hvorav maks. 34 180 m^2 BRA over terreng fordelt slik: I felt BB1 tillates utbygget maks. 34 100 m^2 BRA og i felt AUO1 tillates 80 m^2 BRA.

I Felt BB1 tillates inntil 5 000 m^2 benyttet som forretning/ kontor/ bevertning og inntil 6 000 m^2 til hotell. Forretning kan ikke utgjøre mer enn 3 000 m^2 BRA. Enkeltforretning kan ikke utgjøre mer enn 800 m^2 BRA. Det skal avsettes minst 750 m^2 BRA til en 4 avdelings barnehage. Det tillates benyttet inntil 1 680 m^2 til idrettsanlegg.

Arealer under terreng til idrettsanlegg medregnes i BRA og kan utgjøre maks. 1 600 m^2 BRA. Bruksarealet til flerbrukshallen skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Arealer under terreng for boder, tekniske rom og parkering til bolig, forretning, barnehage, kontor, hotell og bevertning skal ikke medregnes i BRA.

3.2 Plassering
Bebyggelsen mot Middelthuns gate skal plasseres i fastsatt byggegrense mot gaten. Første etasje i bebyggelsen langs Middelthuns gate kan trekkes tilbake fra byggegrensen med inntil

2,5 meter. Øvrig bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist på kartet, er byggegrense lik formålsgrensen.

De deler av bebyggelsens første etasjer som vender mot Middelthuns gate, Fabrikkgata og/eller Fonteneplassen, skal benyttes til publikumsrettede funksjoner. Inngang til boligene kan likevel legges til gate. Boliger, eller funksjoner for boligene, tillates mot gårdsrom.

Balkonger og karnapper generelt kan krages maksimum 2,0 meter ut over byggegrenser. I bygg C tillates balkonger og karnapper kraget ut over byggegrense mot Maries gate 9 kun på byggets østre hjørne.

Dersom balkonger får en ikke-rektangulær utforming skal gjennomsnittlig utkraging utover byggegrenser ikke overstige 2,0 meter. Alle utkraginger skal være minimum 3,0 meter over terreng. Balkonger på fasaden mot Middelthuns gate skal i sin helhet være inntrukket. Balkonger i bygg C tillates utkraget inntil 2,0 m ut over formålsgrenser mot annet uteoppholdsareal fra og med 3.etasje og høyere. Slike balkonger kan ikke utgjøre mer enn 50 % av fasadelengden.

Sykkelparkering, avfallsstasjon, forstøtningsmurer, utvendige trinn og ramper, adkomst/ rømningstrapp til/ fra parkeringskjeller og trafostasjon tillates oppført utenfor viste byggegrenser.

Parkeringskjeller under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet og innenfor formålsgrense som vist på plankartets vertikalnivå 1.

3.3 Høyder
Bebyggelsen kan oppføres til maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Bebyggelsen skal ha flate tak og skal avtrappes innenfor regulerte høyder vist på plankartet.

Innenfor de øverste 3,5 meter av angitte gesimshøyder tillates kun takoppbygg for heis, trapp til takterrasser og tekniske installasjoner, samt levegger og pergolaer. Dette gjelder ikke gesimshøyde k 65,4 for bygg A mot Middelthuns gate, k 68,4 for bygg B, k 50,4 for bygg A og C mot gårdsrom der byggets hovedvolum kan oppføres til angitte gesimshøyder. Samlet areal for heis, trapp og tekniske installasjoner skal ikke overskride 20 % av underliggende etasjes areal.

Trapperom, heismaskinrom og pergolaer tillates kun bygd i flukt med fasadeliv dersom de fremstår som integrert i den arkitektoniske utformingen. Mot Middelthuns gate skal tekniske takoppbygg og faste installasjoner på takterrassen trekkes inn minimum 5 meter fra fasadeliv. På takflater med regulert høyde over kote 71,9, kan trapperom, heismaskinrom og pergolaer ligge i fasadeliv mot Middelthuns gate. Rekkverk på felles takterrasse i bygg A mot Middeltuns gate skal være transparent eller tilbaketrukket.

3.4 Utforming
Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet og variasjon i utforming, detaljering og materialbruk for bebyggelse og utearealer. Lange fasader skal behandles slik at man unngår monotoni. Veggflatene skal ha en mural karakter med innslag av andre materialer. Det skal være variasjon i utforming av balkonger som henvender seg mot bebyggelsens gårdsrom. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Minimum 40 % av samlet takflate skal beplantes med gress

og/eller annen vegetasjon. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg m.m., samt pergolaer/ takoverbygg integreres i den arkitektoniske utformingen.

Den ubebyggede del av felt BB1 mot gatetun (Fabrikkgata) skal ikke gjerdes inn og skal opparbeides som en del av gatetunet.

3.5 Leilighetsfordeling
Det skal være en variert leilighetssammensetning. Det tillates ikke leiligheter under 35 m^2. Maksimum 35 % av leilighetene tillates i størrelse 35 - 50 m^2 BRA. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

3.6 Flerbrukshall
Flerbrukshallen og vertikale sirkulasjoner til hallen plasseres under terreng innenfor formålsgrense for felt BKB2 i vertikalnivå 1, og med maks overkant dekke kote 44,5. Garderober, lagerarealer og horisontale sirkulasjoner tilhørende hallen plasseres innenfor formålsgrense for kombinert bebyggelse BKB2 i vertikalnivå 1. Inngangsparti til hallen skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense #1 som vist på plankartet i felt AUO1, med maks 50 m^2 BRA i vertikalnivå 2 og gesimshøyde maks 4 m.

Hallen skal ha to sett garderobeanlegg, og skal ha en aktivitetsflate på 20 x 32 meter som skal kunne deles i to saler.

Flerbrukshallens rømningstrapp skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense #2 som vist på plankartet i felt AUO1, med maks 30 m^2 BRA i vertikalnivå 2. Inngangspartiet og trappebygget for rømningstrappen skal ha høy arkitektonisk kvalitet på utformingen.

3.7 Barnehage
Det skal etableres barnehage, jf. § 10. Barnehagen skal plasseres i bygg C (felt BB1).

3.8 Utearealer
Det skal avsettes minste felles uteoppholdsareal (MFUA) tilsvarende 12 % av boligenes BRA. Minimum 60 % av MFUA skal etableres på terreng eller lokk over terreng. Det skal etableres felles takterrasse på del av bygg A ved Middelthuns gate og på bygg C. Barnehagens uteareal kan regnes inn i MFUA.

Boligenes uteoppholdsareal skal tilrettelegges for lek og opphold og skal opparbeides med variert beplanting i alle sjikt og belysning. Det skal etableres vegetasjonsdekke med dybde på minimum 0,8 meter på minst 20 % av det felles utearealet på terreng/ lokk over terreng. Overflater, belysning, byromsmøbler og beplanting skal utformes med god arkitektonisk kvalitet.

Det skal avsettes minimum 14,5 m^2 uteareal per barnehageplass. Barnehagens uteareal skal etableres i bebyggelsens gårdsrom med direkte tilknytting til barnehagen. Arealet skal være tilgjengelig for beboere utenom barnehagens åpningstider.

§ 4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500 for byggeområdet, annet uteoppholdsareal (AUO1 og AUO2) og gatetun. Utomhusplanen skal

vise kotehøyder, kjøreveger, gangveger, biloppstillingsplasser, sykkelparkering, oppstillingsplasser for brannbil, areal for snøopplagring, oppholdsarealer og lekearealer, areal for avfallshåndtering, forstøtningsmurer, ventilasjonstårn, overlys, beplanting og vegetasjon, jorddybde, materialvalg, møblering og belysning. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse kan gis, jf. § 10.

§ 5 Avkjørsel og varelevering

Atkomst til parkeringsanlegget skal være fra Essendrops gate via tilliggende parkeringsanlegg på gnr 215 bnr 56. Adkomst for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy tillates over gatetun og gang- og sykkelveg. Varelevering tillates fra Middelthunsgate over gatetun og gang- og sykkelveg. Varemottak og avfallshåndtering for hotell skal anordnes via parkeringsanlegg under terreng. Avkjørsel som vist med pil på kartet tillates til tinglyste P-plasser på 215/226 for 215/157.

§ 6 Parkering

Fram til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:
0,4 – 0,8 plasser pr. 100 m^2 BRA boligkompleks.
2 plasser pr. 1000 m2 BRA forretning/ kontor.
Sykkel:
3 plasser/100 m^2 BRA boligkompleks.
Fra 18 sykkelplasser pr. 1000 m^2 BRA forretning
Fra 21 sykkelplaser pr. 1000 m^2 kontor.
For bevertning 6 sykkelplasser pr. 10 spiseplasser.
For barnehage 6 sykkelplasser pr. 10 årsverk.
For hotell skal det opparbeides 4 sykkelplasser pr. 10 hotellrom.

Deretter skal den til enhver tid gjeldene parkeringsnorm gjelde.

All bilparkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng som vist med bestemmelsesgrense på plankartet og innenfor formålsgrense i vertikalnivå 1. Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse. Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil. Det tillates etablert inntil 10 kantparkeringsplasser for næring i Fabrikkgata.

Minst 60 % av sykkelplassene for boliger skal anlegges under terreng. Minimum 10 plasser skal reserveres og dimensjoneres for el-sykler og 10 plasser for transportsykler. Det skal monteres 10 ladestasjoner for el-sykler. I tilknytning til areal for innendørs sykkelparkering skal det etableres garderober og dusjfasiliteter og avsettes areal til vaskestasjon, reparasjonsrom og oppbevaringsrom for ekstrautstyr til sykkel.

§ 7 Annet uteoppholdsareal

Felt AUO1 og AUO2 skal være felles for bebyggelsen i planområdet (gnr. 215 bnr. 226, 228), Middelthuns gate 21 - 25 (gnr. 215 bnr. 231), Essendrops gate 5 og 7 (gnr. 215 bnr. 56), Essendrops gate 3 og 5 (gnr. 215 bnr. 380), gnr.215 bnr. 45, Essendrops gate 9 (gnr. 215 bnr. 383), Fridtjof Nansens vei 2 (gnr. 215 bnr. 74).

Arealet skal utformes på en måte som gjør at det fremstår som tilgjengelig for allmennheten og innbyr til opphold og ferdsel.

Det tillates etablert areal for uteservering tilhørende bevertningsarealene i felt BB1.

Inntil 350 m^2 kan benyttes til uteområde for barnehagen etablert i Colosseum Park (Middelthuns gate 21 A), og er vist med bestemmelsesgrense på kartet. Arealet skal kunne brukes av allmenheten utenom barnehagenes åpningstider.

I felt AUO1 skal det anlegges fontene eller vannspeil. Det skal anlegges variert beplanting og møbleringssoner tilrettelagt for opphold og lek. Opparbeidelsen av plassen skal ikke føre til at vekstvilkårene for eksisterende trær i skolegården langs Fonteneplassen forringes. Trær på Fonteneplassen som ikke kan bevares, skal erstattes av nye trær. Det skal etableres en universell utformet gangforbindelse mellom Fonteneplassen og skolegården. Det skal etableres vegetasjonsdekke med dybde på minimum 0,8 meter på minst 20 % av regulert annet uteoppholdsareal.

Inngangsparti til flerbrukshallen skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense #1 som vist på plankartet i felt AUO1.
Flerbrukshallens rømningstrapp skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense #2 som vist på plankartet i felt AUO1. Det tillates etablert overlys og ventilasjonstårn for flerbrukshallen. Overlys og ventilasjonstårn skal plasseres utenfor gangareal. Utforming og materialbruk skal avspeile plasseringen i et allmenntilgjengelig uteoppholdsareal. Ventilasjonstårnet kan ha maksimalt høyde 5 m over terreng. Ventilasjonstårnet skal oppføres i robust materiale som stål, betong eller lignende og ha høy arkitektonisk kvalitet på utformingen.

Overflater, belysning og byromsmøbler skal ha høy kvalitet. Til plassbelegning skal det benyttes stein, betong eller treverk.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8.1 Gatetun
Gatetunet skal være felles for eiendommene Middelthuns gate 15 - 17 (gnr. 215 bnr. 226, 228), Middelthuns gate 19 - 25 (gnr. 215 bnr. 231, 232, 382) og Essendrops gate 5 (gnr. 215 bnr. 56). Gatetunet skal utformes på en måte som gjør at det fremstår som tilgjengelig for allmennheten. Arealet skal kunne brukes til gang- og sykkelveg, adkomst for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy, kantparkering begrenset til 10 p-plasser, sykkelparkering, dypavfalls-anlegg, varelevering, av- og påstigning, nødvendig servicetransport og levering og henting i barnehagen. Det tillates etablert areal for uteservering for tilliggende bevertningslokaler.

Gatetunet skal utformes med robuste detaljer og materialer av høy kvalitet. Det skal etableres beplanting og møbleringssoner tilrettelagt for opphold og lek. Eksisterende trær skal søkes

bevart, eventuelt erstattes av nye trær. Overflater, belysning og byromsmøbler skal ha høy kvalitet. Møbleringen av gaten skal fungere som strukturerende for gatens bruk.

8.2 Gatetun/ Bolig
Boligformålet gjelder fra k 50,4 og opp. Boligformålet skal ha samme bestemmelser som tilliggende regulering. Gatetunformålet skal ha samme bestemmelser som resten av gatetunet.

8.3 Gang- og sykkelveg
Gang- og sykkelvegen skal utformes på en måte som gjør at det fremstår som tilgjengelig for allmennheten. Det tillates at biler og utrykningskjøretøy kan snu over gang- og sykkelveg. Utformingen av gang- og sykkelveg skal ikke være til hinder for snumuligheten for større kjøretøy.

§ 9 Miljøfaglige forhold

9.1 Kvalitetsprogram for miljø og energi
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jfr. kommuneplanens § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

9.2 Støy
Støy på uteoppholdsareal og fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i T-1442/2016. Det kan tillates at det etableres boenheter med fasade mot rød støysone under forutsetning av at halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom vender mot stille side.

Det tillates at maksimalt 3 leiligheter pr. etasje i bygg A, og 1 pr. etasje i bygg B etableres som leiligheter med fasade mot rød sone.

Ved rammesøknad skal det fremlegges en støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene i denne bestemmelsen kan oppfylles. Tiltak som er nødvendige for å oppfylle støykravene, skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

9.3 Overvannshåndtering
Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres eller fordrøyes på egen overflate. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake skade på tilliggende arealer. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse.

9.4 Fjernvarme Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg A langs Fabrikkgata skal gatetunet være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg C skal felt AUO1 (Fonteneplassen) være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg C skal gang- og sykkelvegen og felt AUO2 være ferdig opparbeidet og krav om barnehage skal være oppfylt.

Detaljreguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.12.2017 sak 356. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 05.01.2018

Arnfinn Løvli, bem.

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613607074
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
988736228	M17 UTVIKLING AS		Postboks 1110 Forneburingen, 1307 FORNEBU

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	215	226

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	215	226	0	1	111 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	2	56 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	3	97 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	4	111 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	5	56 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	6	97 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	7	111 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	8	56 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	9	97 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	10	111 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	11	56 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	12	97 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	13	111 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	14	56 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	15	97 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	16	111 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	17	153 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	18	111 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	19	56 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokn: 107201 Tinglyst: 27.01.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39
Side 1 av 72

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	215	226	0	20	97 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	21	111 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	22	56 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	23	97 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	24	111 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	25	56 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	26	97 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	27	111 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	28	56 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	29	97 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	30	111 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	31	56 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	32	97 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	33	111 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	34	153 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	35	84 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	36	91 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	37	58 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	38	58 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	39	53 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	40	146 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	41	53 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	42	91 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	43	58 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	44	58 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	45	53 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	46	146 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	47	53 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	48	91 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	49	58 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	50	58 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	51	53 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	52	146 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	215	226	0	53	53 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	54	91 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	55	58 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	56	58 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	57	53 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	58	146 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	59	53 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	60	91 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	61	58 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	62	58 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	63	53 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	64	211 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	65	91 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	66	125 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	67	53 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	68	207 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	69	55 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	70	125 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	71	53 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	72	71 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	73	62 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	74	54 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	75	62 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	76	72 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	77	71 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	78	62 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	79	54 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	80	62 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	81	72 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	82	71 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	83	62 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	84	54 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	85	62 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	215	226	0	86	72 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	87	71 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	88	62 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	89	54 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	90	62 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	91	72 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	92	71 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	93	62 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	94	54 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	95	62 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	96	72 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	97	71 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	98	62 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	99	54 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	100	62 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	101	72 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	102	137 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	103	54 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	104	142 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	105	71 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	106	179 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	107	187 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	108	110 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	109	72 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	110	150 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	111	186 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	112	72 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	113	78 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	114	49 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	115	44 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	116	44 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	117	44 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	118	50 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	215	226	0	119	55 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	120	51 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	121	78 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	122	49 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	123	44 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	124	44 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	125	44 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	126	50 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	127	55 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	128	51 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	129	78 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	130	49 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	131	44 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	132	44 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	133	44 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	134	50 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	135	55 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	136	51 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	137	78 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	138	49 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	139	44 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	140	44 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	141	44 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	142	50 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	143	55 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	144	51 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	145	78 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	146	49 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	147	44 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	148	44 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	149	44 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	150	50 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	151	55 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	215	226	0	152	51 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	153	78 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	154	49 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	155	44 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	156	44 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	157	44 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	158	114 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	159	51 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	160	78 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	161	95 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	162	89 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	163	114 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	164	51 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	165	78 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	166	88 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	167	89 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	168	114 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	169	51 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	170	78 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	171	88 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	172	89 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	173	114 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	174	51 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	175	78 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	176	129 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	177	163 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	178	89 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	179	114 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	180	51 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	181	250 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	182	140 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	183	53 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	184	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	215	226	0	185	127 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	186	62 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	187	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	188	127 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	189	63 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	190	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	191	127 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	192	63 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	193	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	194	127 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	195	63 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	196	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	197	127 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	198	63 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	199	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	200	127 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	201	63 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	202	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	203	69 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	204	55 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	205	86 / 28321	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	215	226	0	206	64 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	207	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	208	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	209	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	210	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	211	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	212	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	213	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	214	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	215	69 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	216	55 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	217	82 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	215	226	0	218	67 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	219	64 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	220	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	221	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	222	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	223	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	224	69 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	225	55 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	226	82 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	227	67 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	228	64 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	229	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	230	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	231	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	232	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	233	69 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	234	55 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	235	82 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	236	67 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	237	64 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	238	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	239	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	240	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	241	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	242	69 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	243	55 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	244	82 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	245	67 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	246	64 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	247	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	248	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	249	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	250	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	215	226	0	251	69 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	252	55 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	253	82 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	254	67 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	255	64 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	256	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	257	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	258	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	259	47 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	260	69 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	261	55 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	262	82 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	263	67 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	264	64 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	265	62 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	266	54 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	267	136 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	268	69 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	269	55 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	270	97 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	271	70 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	272	114 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	273	114 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	274	97 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	275	70 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	276	205 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	277	80 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	278	92 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	279	54 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	280	61 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	281	55 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	282	80 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	283	92 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	215	226	0	284	54 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	285	61 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	286	55 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	287	80 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	288	92 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	289	54 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	290	61 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	291	55 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	292	80 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	293	92 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	294	54 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	295	61 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	296	55 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	297	80 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	298	92 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	299	54 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	300	61 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	301	55 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	302	80 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	303	92 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	304	54 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	305	61 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	306	55 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	307	80 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	308	130 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	309	68 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	310	66 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	311	80 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	312	130 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	313	68 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	314	66 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	315	80 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	316	130 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	215	226	0	317	68 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	318	66 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	319	80 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	320	119 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	321	64 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	322	66 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	323	80 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	324	119 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	325	64 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	326	66 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	327	80 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	328	119 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	329	64 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	330	66 / 28321	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	331	170 / 28321	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	215	226	0	332	80 / 28321	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	215	226	0	333	128 / 28321	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	215	226	0	334	542 / 28321	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	215	226	0	335	197 / 28321	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	215	226	0	336	87 / 28321	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	215	226	0	337	74 / 28321	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	215	226	0	338	233 / 28321	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	215	226	0	339	94 / 28321	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	215	226	0	340	754 / 28321	Næringsseksjon	Ja	Ja
0301	215	226	0	341	322 / 28321	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	342	859 / 28321	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	343	59 / 28321	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	344	35 / 28321	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	215	226	0	345	1 / 28321	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	215	226	0	346	1 / 28321	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	215	226	0	347	1 / 28321	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	215	226	0	348	1 / 28321	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	215	226	0	349	1 / 28321	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	215	226	0	350	1 / 28321	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Daniel 482 58 267

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
M17 UTVIKLING AS	988 736 228	PETTER.JOHANSEN@OBOS.NO	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
C/O NORDR EIENDOM AS, PB 507 SKØYEN	0214	OSLO	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	OSLO	215	226	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
988 736 228	M17 UTVIKLING AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	SE VEDL.			13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:					Nevner =														

Dato	Innsenderens underskrift
22.09.21	Stine Skaarseth

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
22.09.21	Stine Skaarseth

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 22/9-21	Kristin S. Tronvoll	KRISTIN TRONVOLL
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift FOR M17 UTVIKLING AS IHT. FULLMAKT	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	215	126	

Dato	Underskrift	Stempel
11.11.21		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
22.09.21	Stine Skaarseth

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:							Nevner =												

Dato	Innsenderens underskrift
22.09.21	Stine Skaarseth

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendom) pkt 4

Gnr 215, bnr 226, Oslo kommune

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon i telukkende endres ved at navneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du tellerer til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	111	B	41	B	53	B	81	B	72	B	121	B	78	B	161	B	95	B
2	B	56	B	42	B	91	B	82	B	71	B	122	B	49	B	162	B	89	B
3	B	97	B	43	B	58	B	83	B	62	B	123	B	44	B	163	B	114	B
4	B	111	B	44	B	58	B	84	B	54	B	124	B	44	B	164	B	51	B
5	B	56	B	45	B	53	B	85	B	62	B	125	B	44	B	165	B	78	B
6	B	97	B	46	B	146	B	86	B	72	B	126	B	50	B	166	B	88	B
7	B	111	B	47	B	53	B	87	B	71	B	127	B	55	B	167	B	89	B
8	B	56	B	48	B	91	B	88	B	62	B	128	B	51	B	168	B	114	B
9	B	97	B	49	B	58	B	89	B	54	B	129	B	78	B	169	B	51	B
10	B	111	B	50	B	58	B	90	B	62	B	130	B	49	B	170	B	78	B
11	B	56	B	51	B	53	B	91	B	72	B	131	B	44	B	171	B	88	B
12	B	97	B	52	B	146	B	92	B	71	B	132	B	44	B	172	B	89	B
13	B	111	B	53	B	53	B	93	B	62	B	133	B	44	B	173	B	114	B
14	B	56	B	54	B	91	B	94	B	54	B	134	B	50	B	174	B	51	B
15	B	97	B	55	B	58	B	95	B	62	B	135	B	55	B	175	B	78	B
16	B	111	B	56	B	58	B	96	B	72	B	136	B	51	B	176	B	129	B
17	B	153	B	57	B	53	B	97	B	71	B	137	B	78	B	177	B	163	B
18	B	111	B	58	B	146	B	98	B	62	B	138	B	49	B	178	B	89	B
19	B	56	B	59	B	53	B	99	B	54	B	139	B	44	B	179	B	114	B
20	B	97	B	60	B	91	B	100	B	62	B	140	B	44	B	180	B	51	B
21	B	111	B	61	B	58	B	101	B	72	B	141	B	44	B	181	B	250	B
22	B	56	B	62	B	58	B	102	B	137	B	142	B	50	B	182	B	140	B
23	B	97	B	63	B	53	B	103	B	54	B	143	B	55	B	183	B	53	B
24	B	111	B	64	B	211	B	104	B	142	B	144	B	51	B	184	B	47	B
25	B	56	B	65	B	91	B	105	B	71	B	145	B	78	B	185	B	127	B
26	B	97	B	66	B	125	B	106	B	179	B	146	B	49	B	186	B	62	B
27	B	111	B	67	B	53	B	107	B	187	B	147	B	44	B	187	B	47	B
28	B	56	B	68	B	207	B	108	B	110	B	148	B	44	B	188	B	127	B
29	B	97	B	69	B	55	B	109	B	72	B	149	B	44	B	189	B	63	B
30	B	111	B	70	B	125	B	110	B	150	B	150	B	50	B	190	B	47	B
31	B	56	B	71	B	53	B	111	B	186	B	151	B	55	B	191	B	127	B
32	B	97	B	72	B	71	B	112	B	72	B	152	B	51	B	192	B	63	B
33	B	111	B	73	B	62	B	113	B	78	B	153	B	78	B	193	B	47	B
34	B	153	B	74	B	54	B	114	B	49	B	154	B	49	B	194	B	127	B
35	B	84	B	75	B	62	B	115	B	44	B	155	B	44	B	195	B	63	B
36	B	91	B	76	B	72	B	116	B	44	B	156	B	44	B	196	B	47	B
37	B	58	B	77	B	71	B	117	B	44	B	157	B	44	B	197	B	127	B
38	B	58	B	78	B	62	B	118	B	50	B	158	B	114	B	198	B	63	B
39	B	53	B	78	B	54	B	119	B	55	B	159	B	51	B	199	B	47	B
40	B	146	B	80	B	62	B	120	B	51	B	160	B	78	B	200	B	127	B
Sum tellere:				15 745		Nevner =													

28 321

Dato	Innsenderens underskrift
02.07.21	Stine Skaarseth

* Endret etter samtykke fra søker på epost 09.11.2021

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendom) pkt 4, fortsetter

Gnr 215, bnr 226, Oslo kommune

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at navneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søkr adens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bol g
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

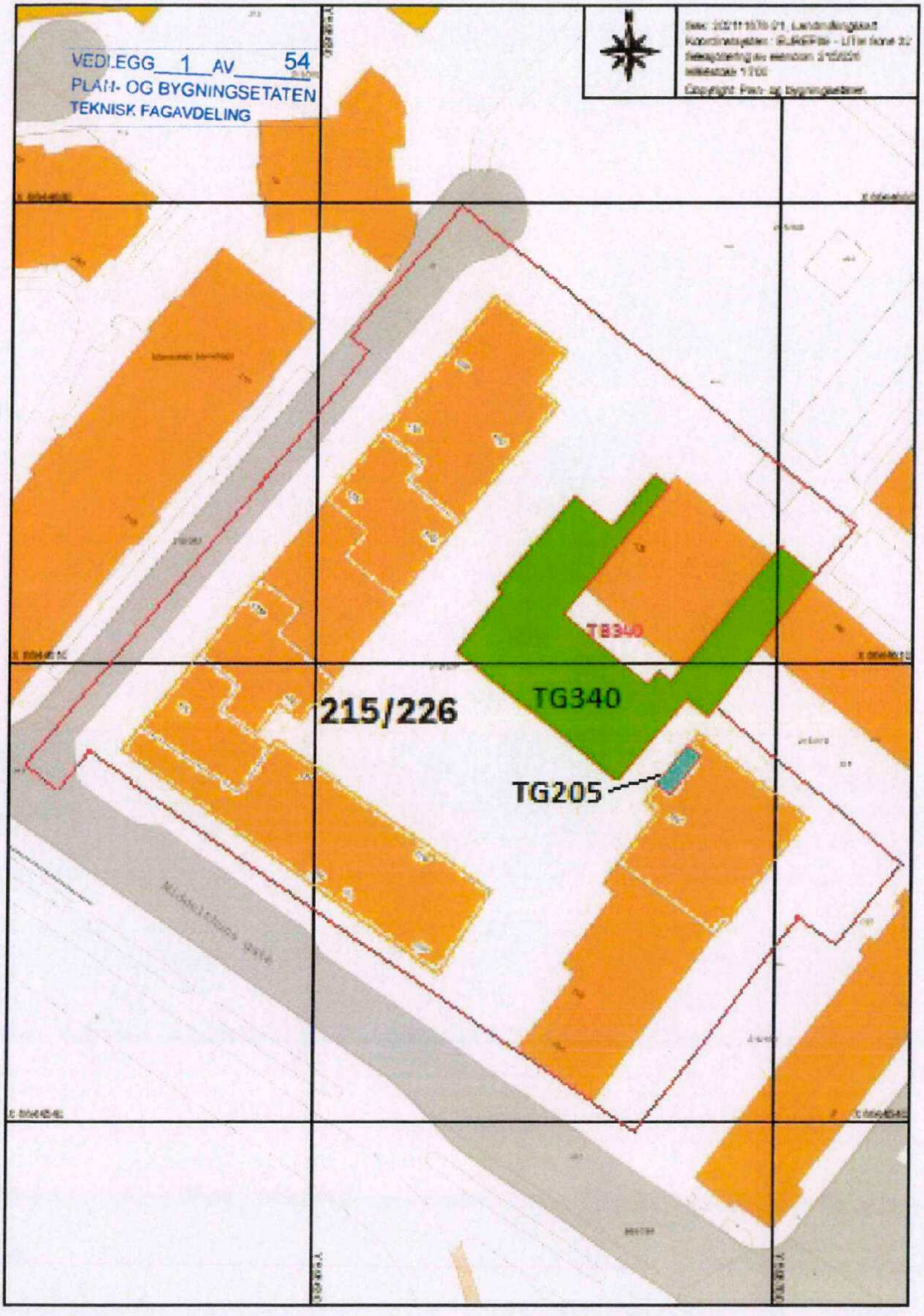
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

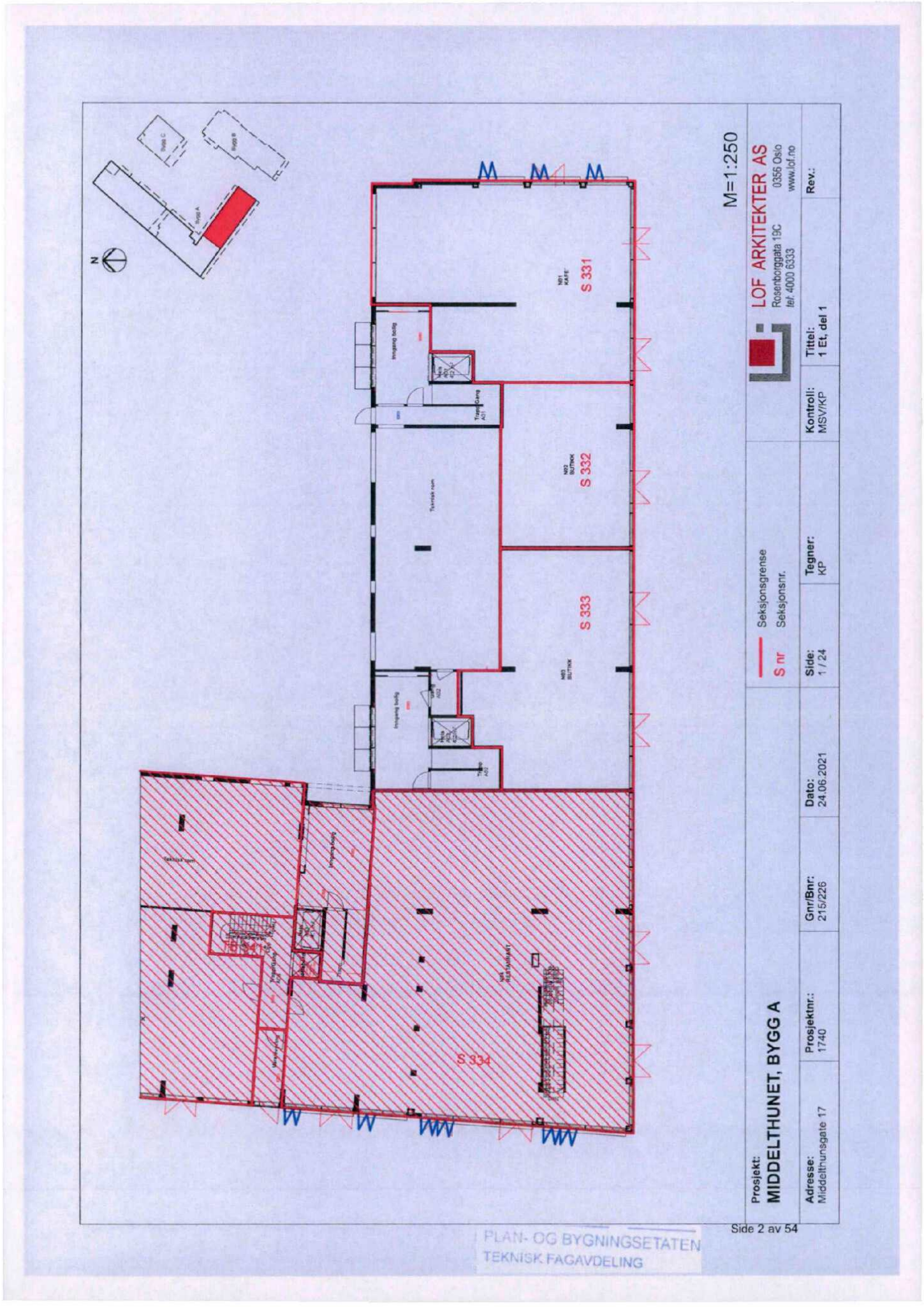
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
201	B	63	B	241	B	47	B	281	B	55	B	321	B	64	B				
202	B	47	B	242	B	69	B	282	B	80	B	322	B	66	B				
203	B	69	B	243	B	55	B	283	B	92	B	323	B	80	B				
204	B	55	B	244	B	82	B	284	B	54	B	324	B	119	B				
205	B	86	BG	245	B	67	B	285	B	61	B	325	B	64	B				
206	B	64	B	246	B	64	B	286	B	55	B	326	B	66	B				
207	B	47	B	247	B	47	B	287	B	80	B	327	B	80	B				
* 208	B	47	B	248	B	47	B	288	B	92	B	328	B	119	B				
209	B	47	B	249	B	47	B	289	B	54	B	329	B	64	B				
210	B	47	B	250	B	47	B	290	B	61	B	330	B	66	B				
211	B	47	B	251	B	69	B	291	B	55	B	331	N	170					
212	B	47	B	252	B	55	B	292	B	80	B	332	N	80					
213	B	47	B	253	B	82	B	293	B	92	B	333	N	128					
214	B	47	B	254	B	67	B	294	B	54	B	334	N	542					
215	B	69	B	255	B	64	B	295	B	61	B	335	N	197					
216	B	55	B	256	B	47	B	296	B	55	B	336	N	87					
217	B	82	B	257	B	47	B	297	B	80	B	337	N	74					
218	B	67	B	258	B	47	B	298	B	92	B	338	N	233					
219	B	64	B	259	B	47	B	299	B	54	B	339	N	94					
220	B	47	B	260	B	69	B	300	B	61	B	340	N	754	BG				
221	B	47	B	261	B	55	B	301	B	55	B	341	N	322	B				
222	B	47	B	262	B	82	B	302	B	80	B	342	N	859	B				
223	B	47	B	263	B	67	B	303	B	92	B	343	N	59	B				
224	B	69	B	264	B	64	B	304	B	54	B	344	N	35	B				
225	B	55	B	265	B	62	B	305	B	61	B	345	N	1					
226	B	82	B	266	B	54	B	306	B	55	B	346	N	1					
227	B	67	B	267	B	136	B	307	B	80	B	347	N	1					
228	B	64	B	268	B	69	B	308	B	130	B	348	N	1					
229	B	47	B	269	B	55	B	309	B	68	B	349	N	1					
230	B	47	B	270	B	97	B	310	B	66	B	350	N	1					
231	B	47	B	271	B	70	B	311	B	80	B	~~351~~	~~N~~	~~1~~					
232	B	47	B	272	B	114	B	312	B	130	B	~~352~~	~~N~~	~~1~~					
233	B	69	B	273	B	114	B	313	B	68	B								
234	B	55	B	274	B	97	B	314	B	66	B								
235	B	82	B	275	B	70	B	315	B	80	B								
236	B	67	B	276	B	205	B	316	B	130	B								
237	B	64	B	277	B	80	B	317	B	68	B								
238	B	47	B	278	B	92	B	318	B	66	B								
239	B	47	B	279	B	54	B	319	B	80	B								
240	B	47	B	280	B	61	B	320	B	119	B								
Sum tellere:				12 578		Nevner =				28 323									

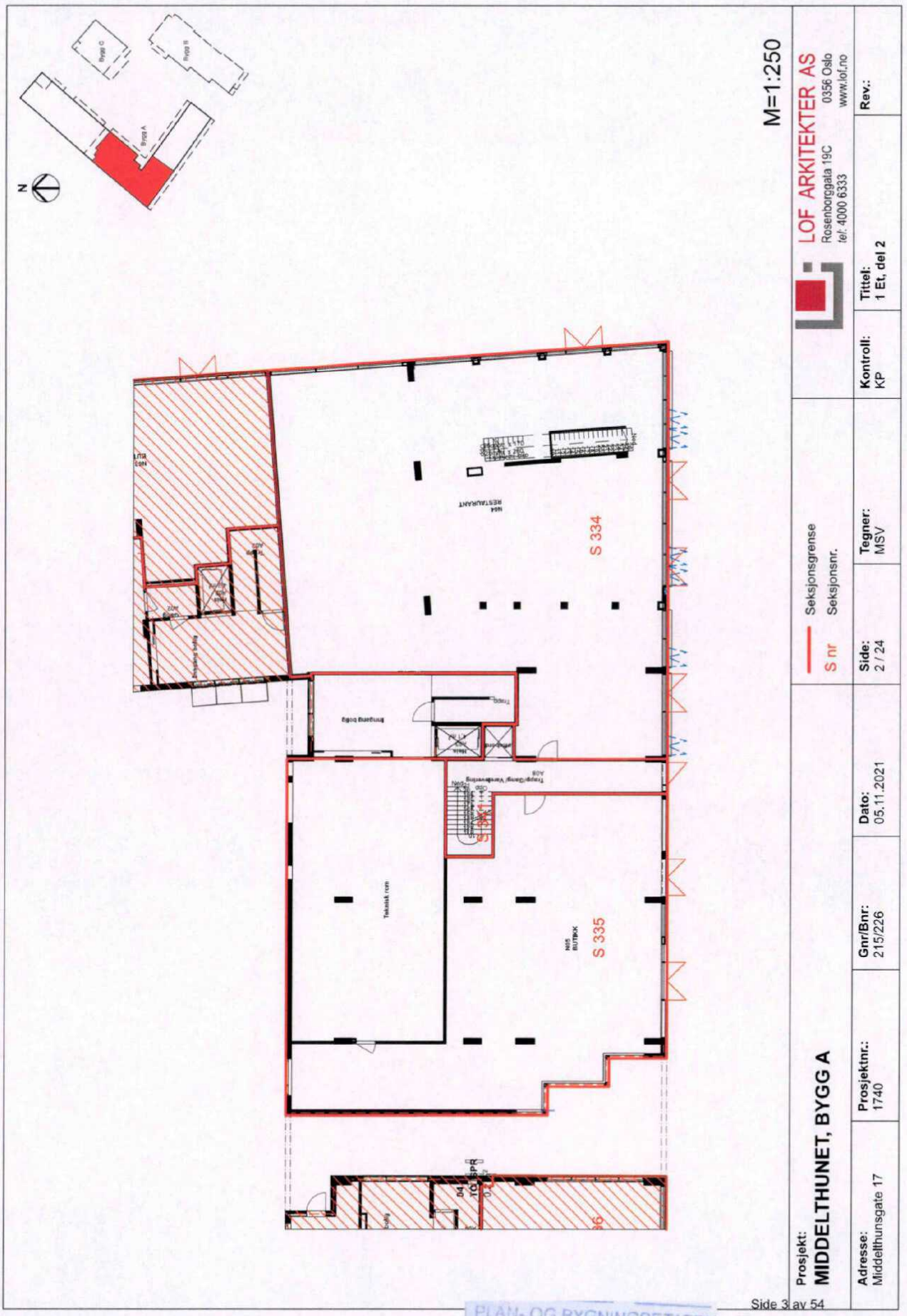
* 28 321

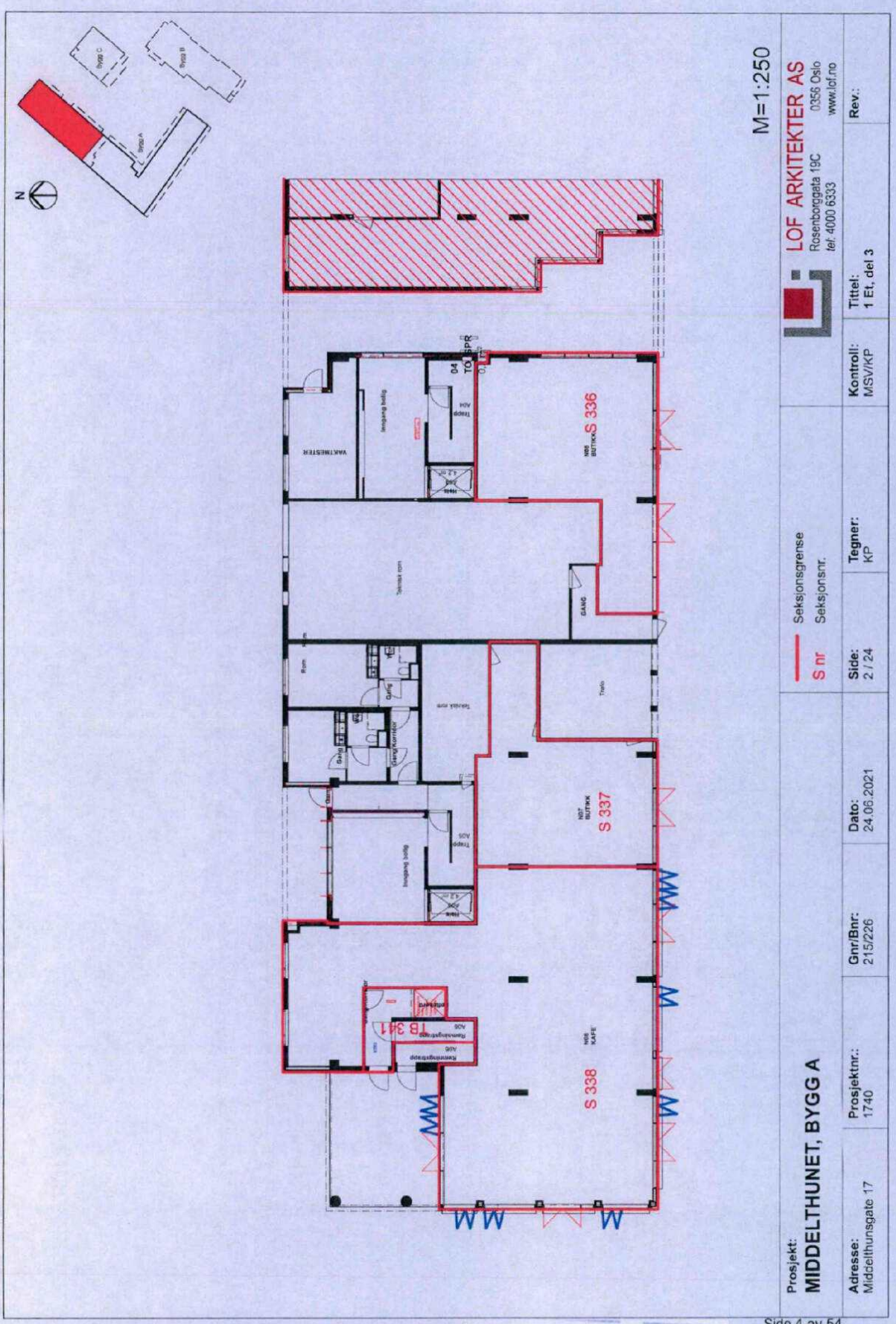
Dato	Innsenderens underskrift
02.07.21	Stine Skrastad

* Endret etter samtykke fra søker på epost 09.11.2021 og 20.01.2022

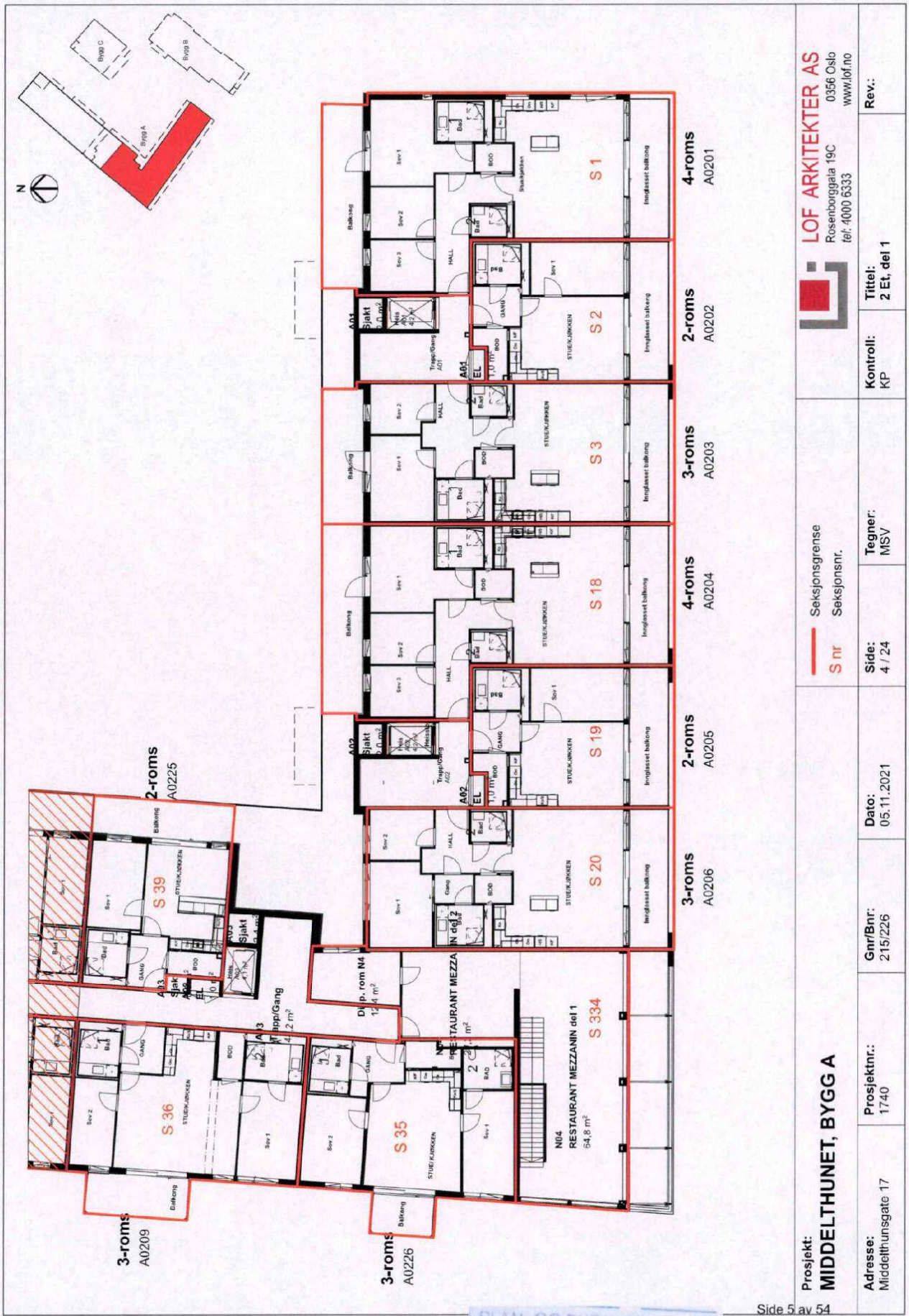

VEDLEGG 1 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
TB340
TG340
215/226
TG205


M=1:250
LOF ARKITEKTER AS
Rosenborggata 19C
0356 Oslo
tlf. 4000 6333
www.lof.no
Tittel:
1 Et. del 1
Rev.:
Kontroll:
MSV/KP
Tegner:
KP
Side:
1 / 24
Dato:
24.06.2021
Gnr/Bnr:
215/226
Prosjektnr.:
1740
Adresse:
Middelthunsgate 17
Prosjekt:
MIDDELTHUNET, BYGG A
Seksjonsgrense
S nr
Seksjonsnr.
S 331
S 332
S 333
S 334
N
Side 2 av 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


M=1:250
N
Bygg C
Bygg B
Bygg A
S 334
S 335
S 1041
Teknisk rom
Bryting bygg
Trapp
Heis
Trapp/ramp/ Vareheis
Bygg bygg
Bygg bygg
Bygg bygg

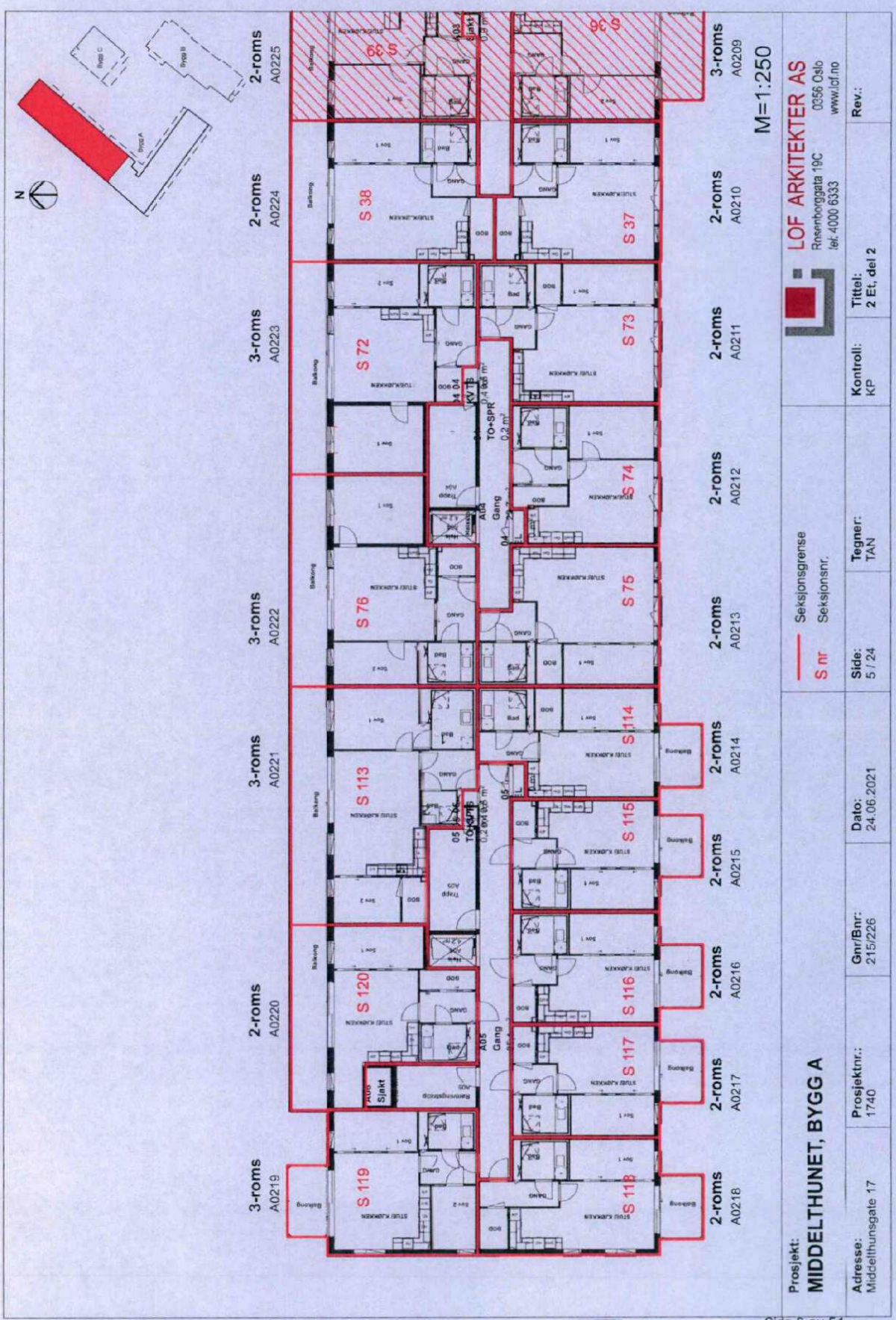


PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



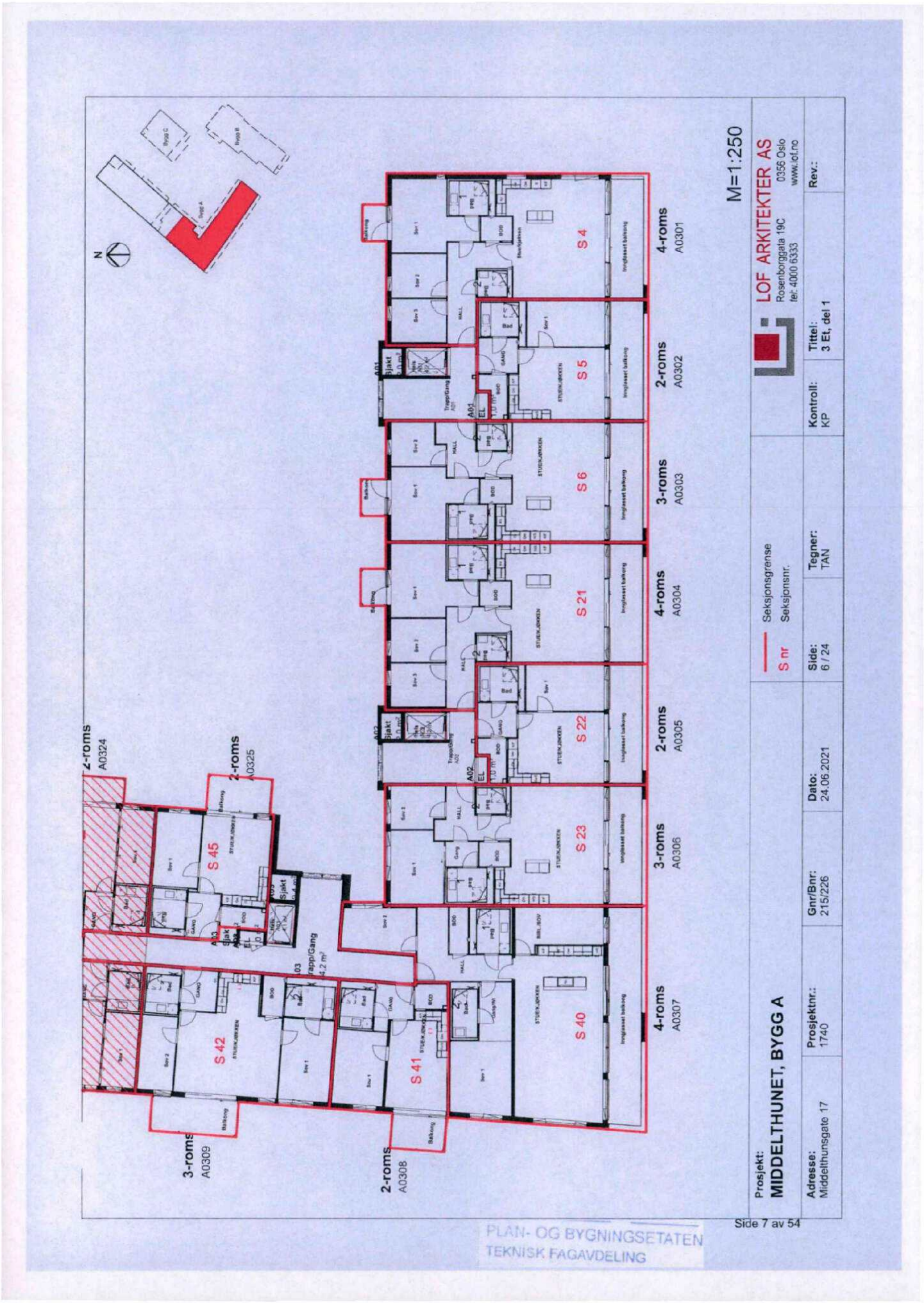
Side 5 av 54

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

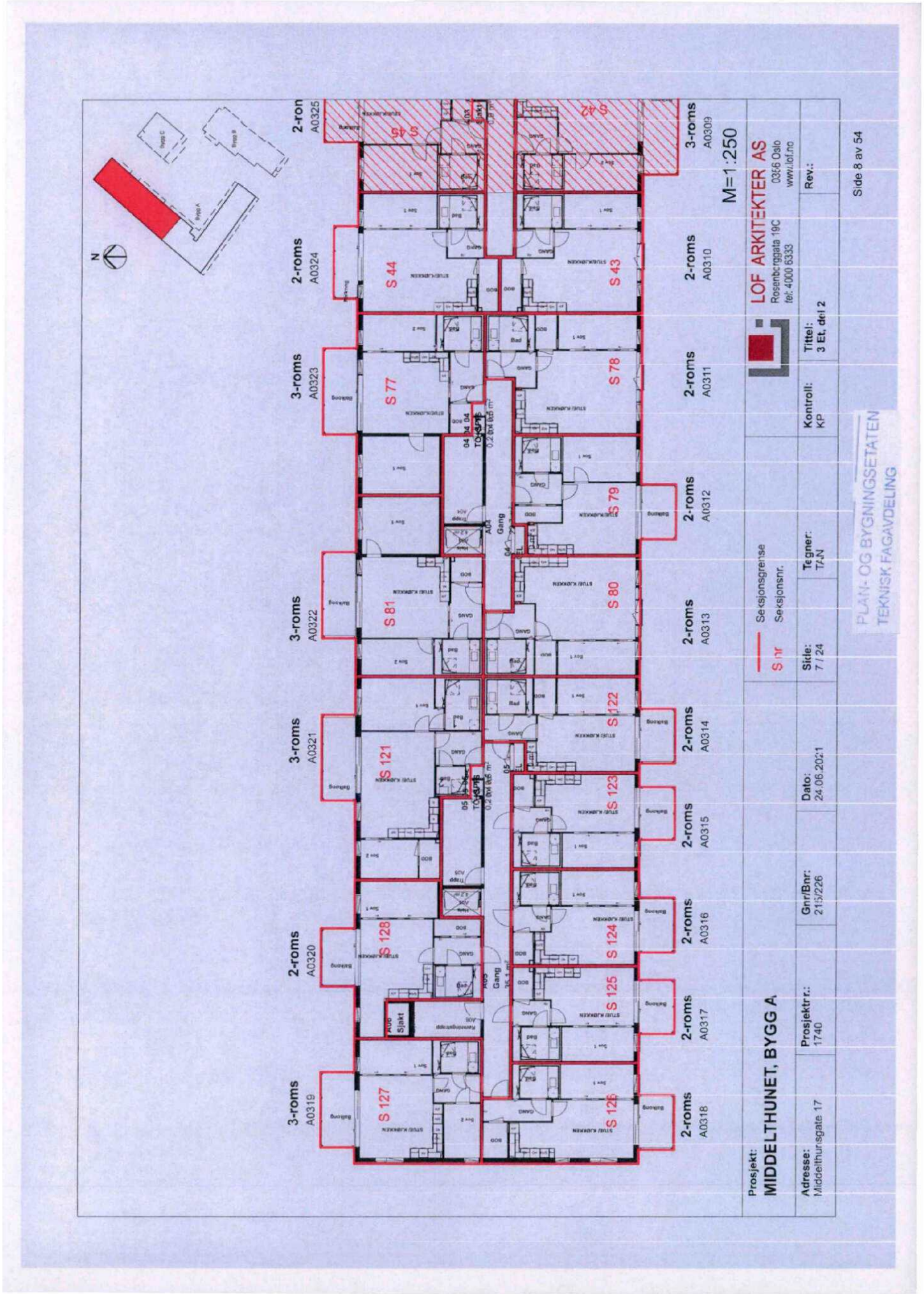


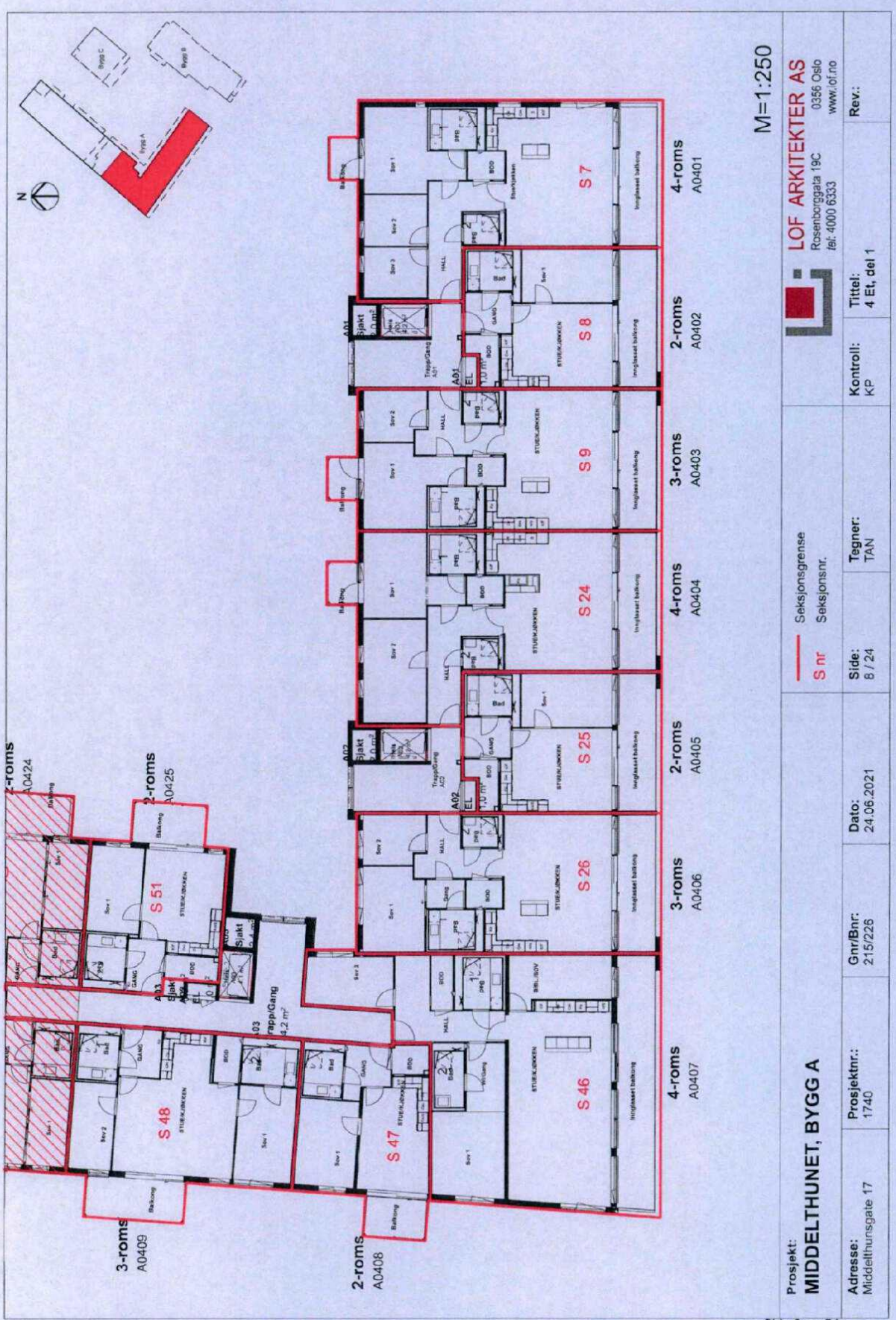
Side 6 av 54

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



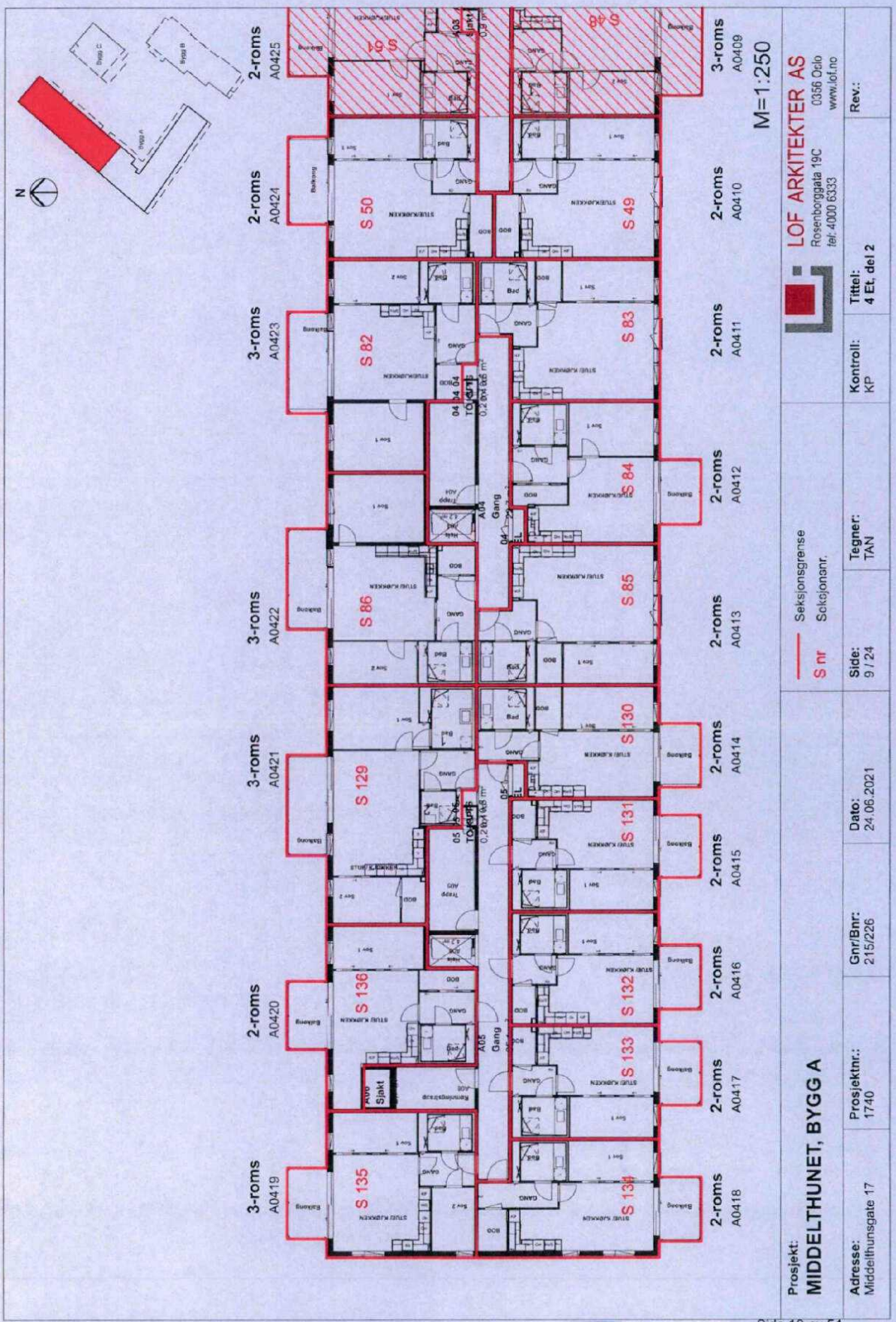
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


M=1:250
LOF ARKITEKTER AS
Rosenborggata 19C
0366 Oslo
tel: 4000 6333
www.lof.no
Prosjekt:
MIDDELTHUNET, BYGG A
Adresse:
Middelthunsgate 17
Prosjektnr.:
1740
Gnr/Bnr:
215/226
Dato:
24.06.2021
Side:
7 / 24
Tegner:
TAN
Kontroll:
KP
Tittel:
3 Et. del 2
Rev.:
Seksjonsgrense
Seksjonsnr.
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Side 8 av 54

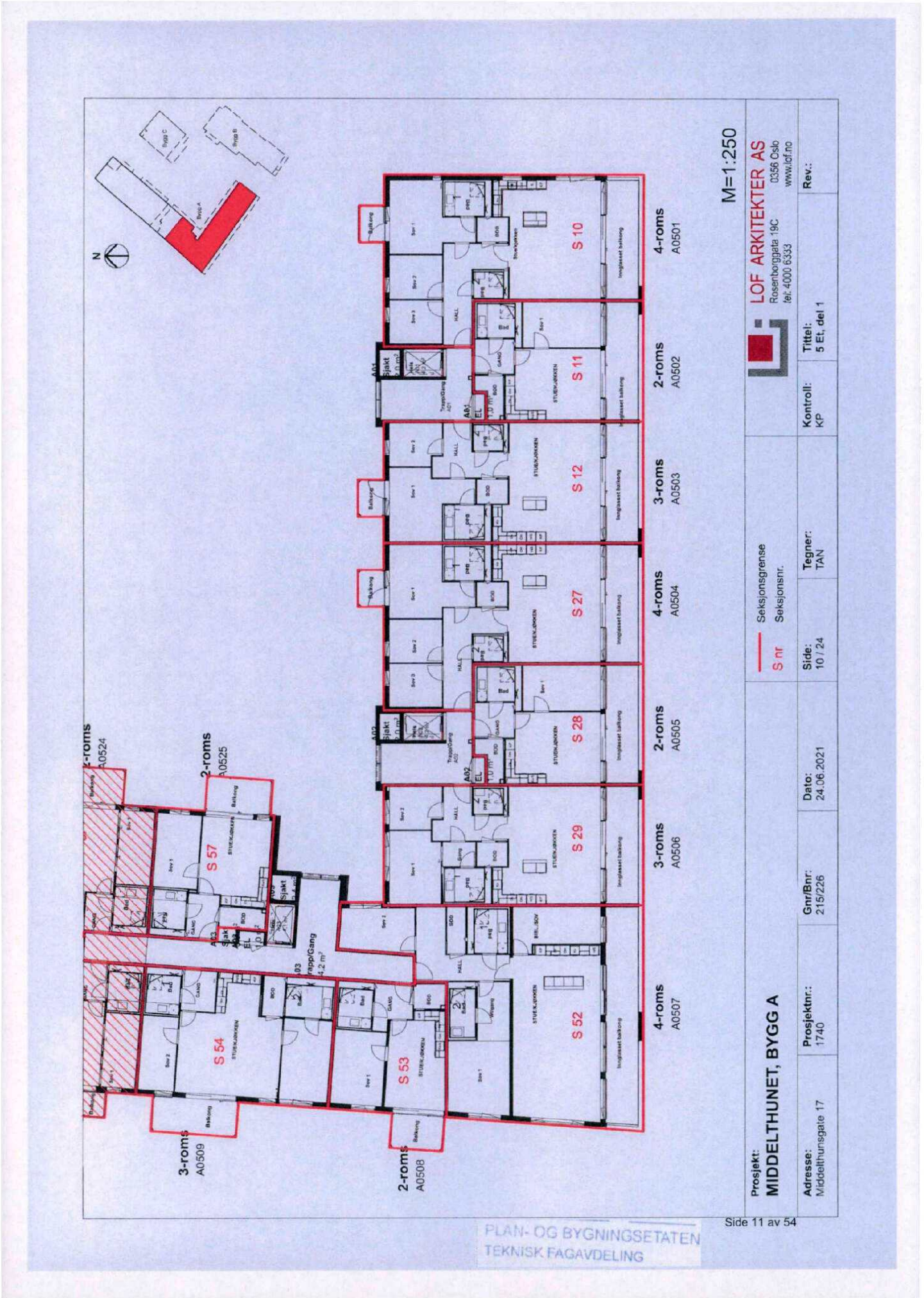


Side 9 av 54

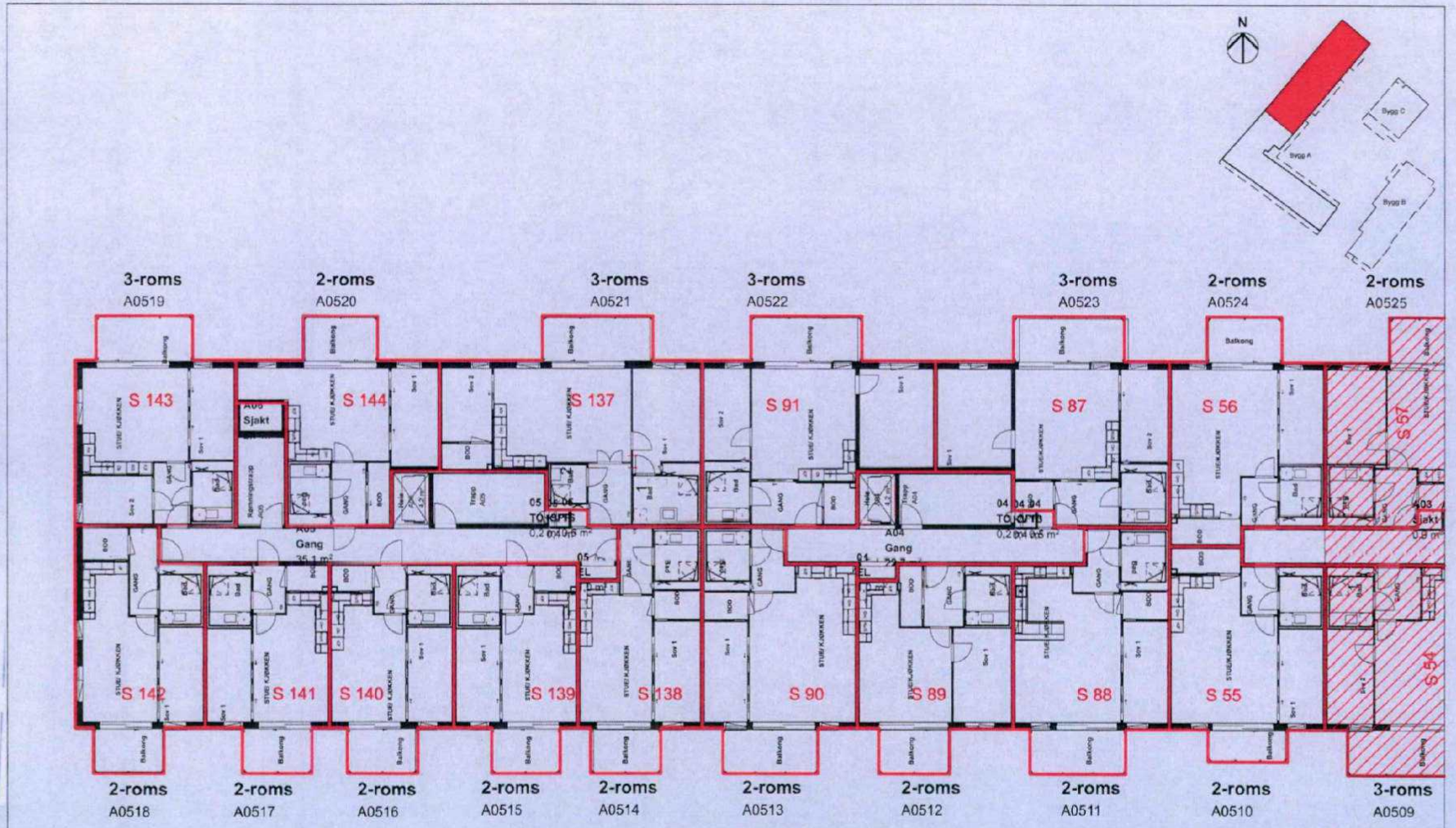
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


M=1:250
N
Bygg C
Bygg B
Bygg A
LOF ARKITEKTER AS
Rosenborggata 19C
0356 Oslo
tel: 4000 6333
www.lof.no
Prosjekt:
MIDDELTHUNET, BYGG A
Adresse:
Middelthunsgate 17
Prosjektnr.:
1740
Gnr/Bnr:
215/226
Dato:
24.06.2021
Side:
10 / 24
Tegner:
TAN
Kontroll:
KP
Tittel:
5 Et, del 1
Rev.:
Seksjonsgrense
S nr
Seksjonsnr.
S 10
S 11
S 12
S 27
S 28
S 29
S 52
S 53
S 54
S 57
4-roms A0501
2-roms A0502
3-roms A0503
4-roms A0504
2-roms A0505
3-roms A0506
4-roms A0507
2-roms A0508
3-roms A0509
2-roms A0525
4-roms A0524
Side 11 av 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39



M=1:250

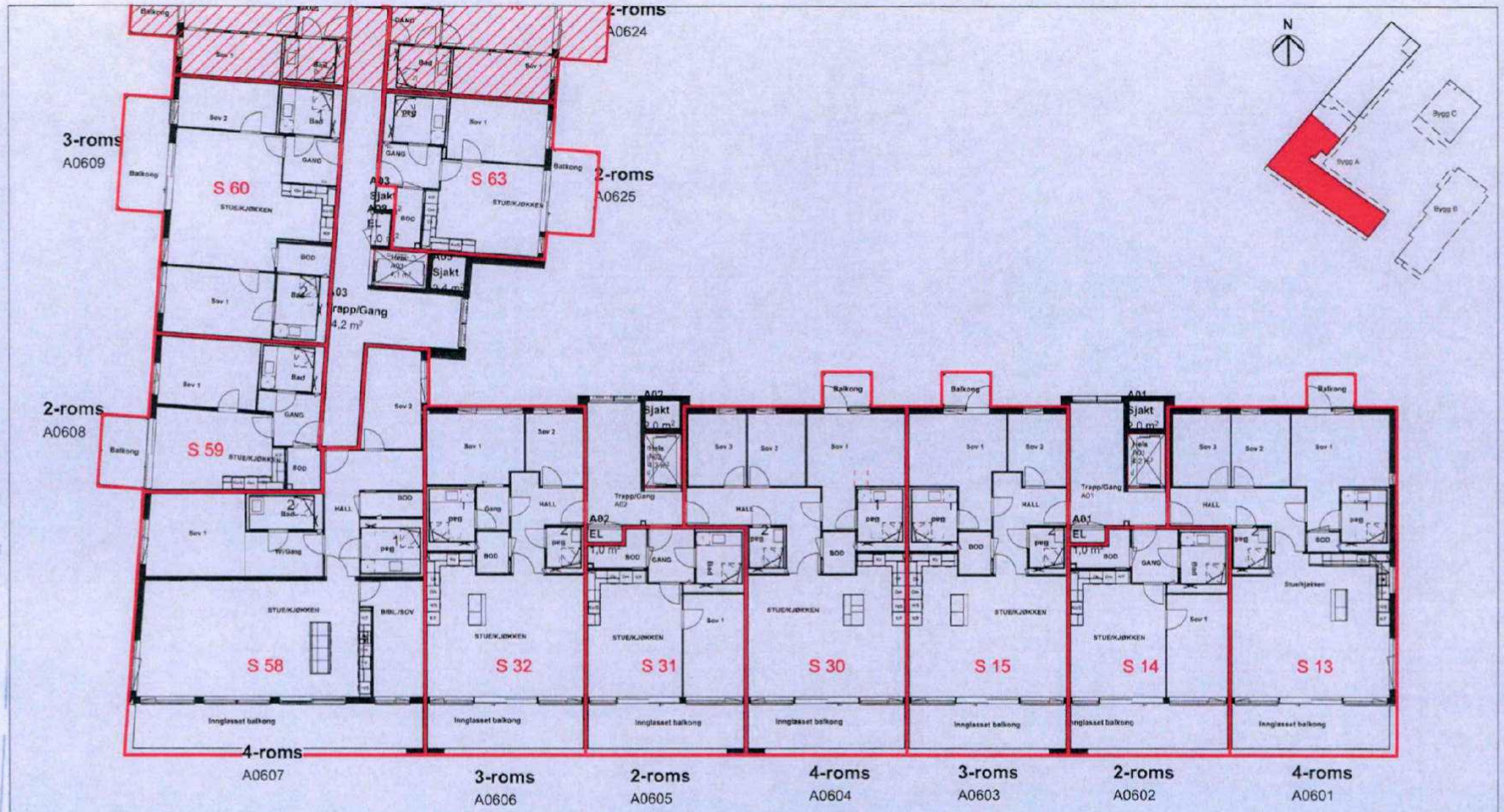
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Side 12 av 54

Prosjekt: **MIDDELTHUNET, BYGG A**				Seksjonsgrense S nr Seksjonsnr.		LOF ARKITEKTER AS Rosenborggata 19C 0356 Oslo tel: 4000 6333 www.lof.no			
Adresse: Middelthunsgate 17	**Prosjektnr.:** 1740	**Gnr/Bnr:** 215/226	**Dato:** 24.06.2021	**Side:** 11/ 24	**Tegner:** TAN	**Kontroll:** KP	**Tittel:** **5 Et, del 2**		**Rev.:**

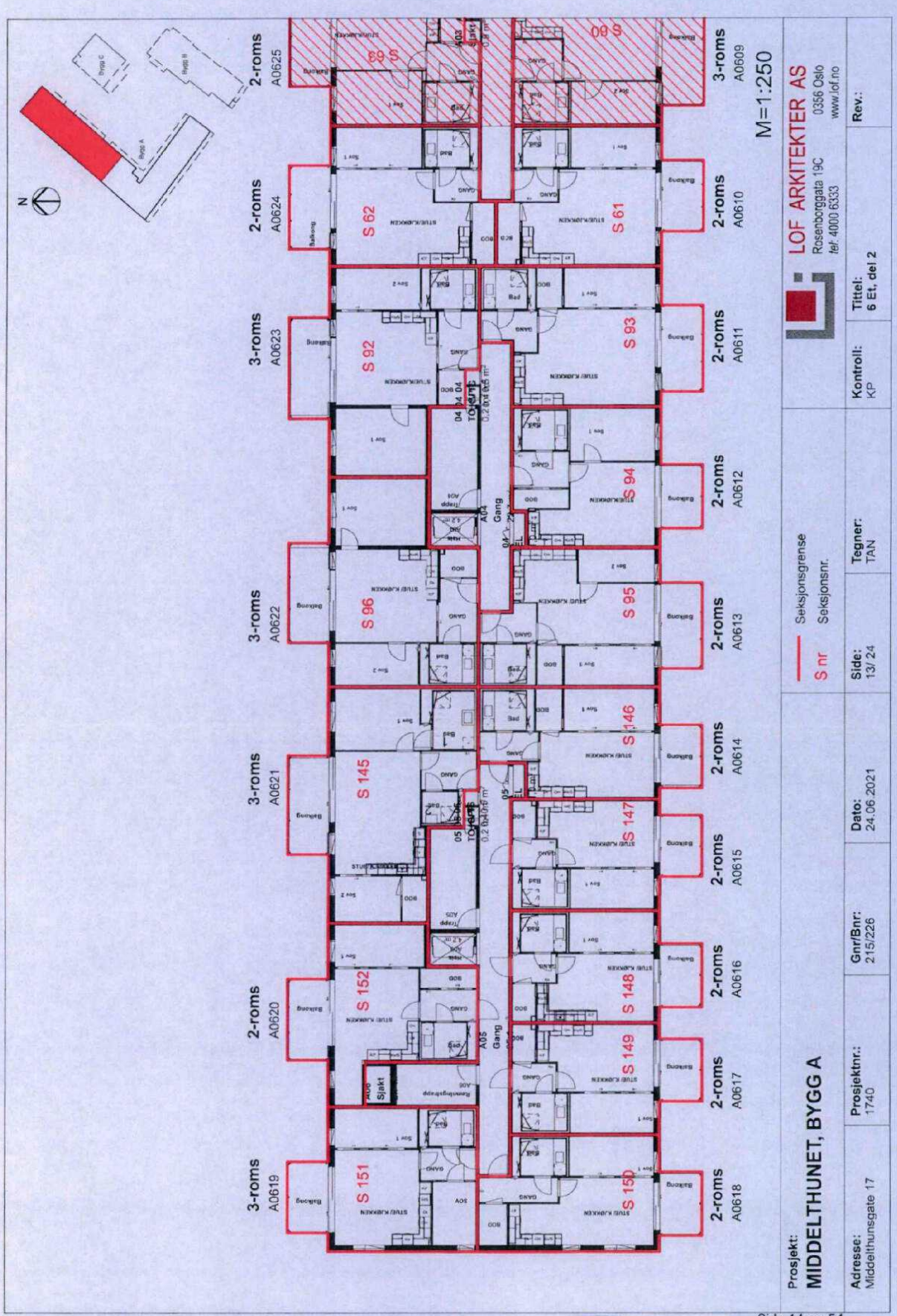
Side 30 av 72

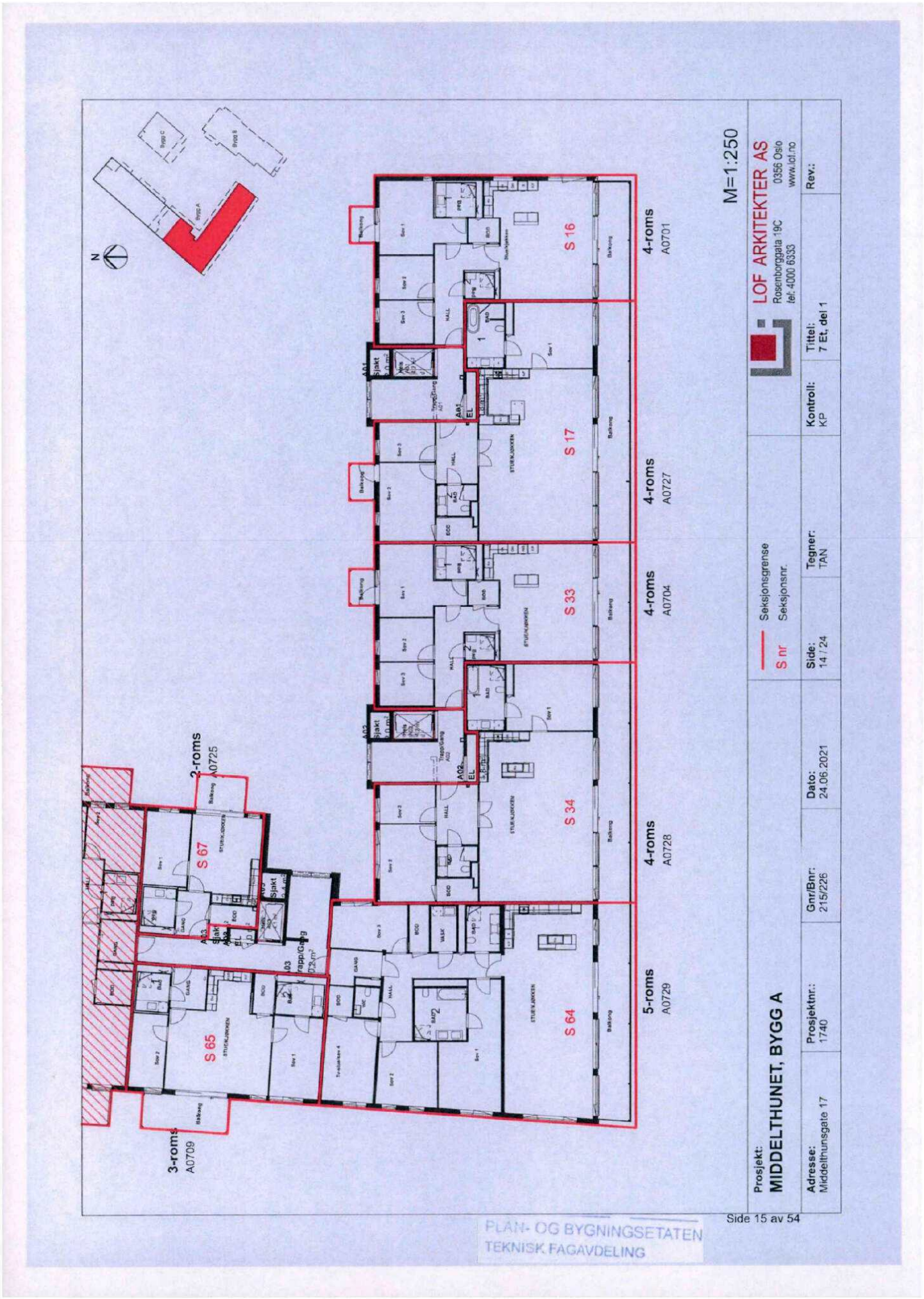
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39



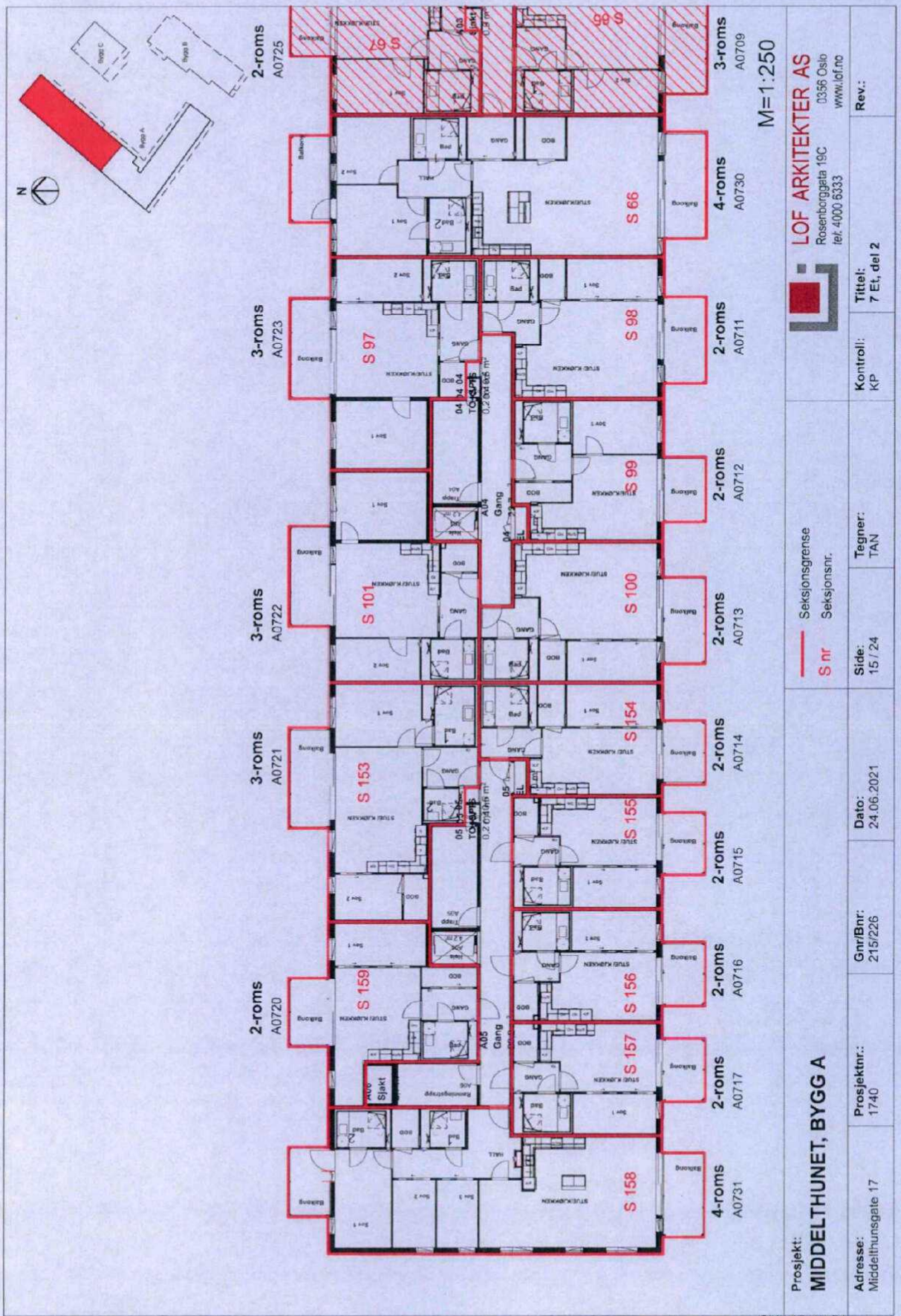
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Prosjekt: MIDDELTHUNET, BYGG A				Seksjonsgrense S nr Seksjonsnr.		LOF ARKITEKTER AS Rosenborggata 19C 0356 Oslo tel: 4000 6333 www.lof.no		
Adresse: Middelthunsgate 17	**Prosjektnr.:** 1740	**Gnr/Bnr:** 215/226	**Dato:** 24.06.2021	**Side:** 12 / 24	**Tegner:** TAN	**Kontroll:** KP	**Tittel:** 6 Et, del 1	**Rev.:**


M=1:250
LOF ARKITEKTER AS
Rosenborggata 19C
0356 Oslo
tel: 4000 6333
www.lof.no
Prosjekt:
MIDDELTHUNET, BYGG A
Adresse:
Middelthunsgate 17
Prosjektnr.:
1740
Gnr/Bnr:
215/226
Dato:
24.06.2021
Side:
13/24
Tegner:
TAN
Kontroll:
KP
Tittel:
6 Et, del 2
Rev.:
Seksjonsgrense
S nr Seksjonsnr.
Side 14 av 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

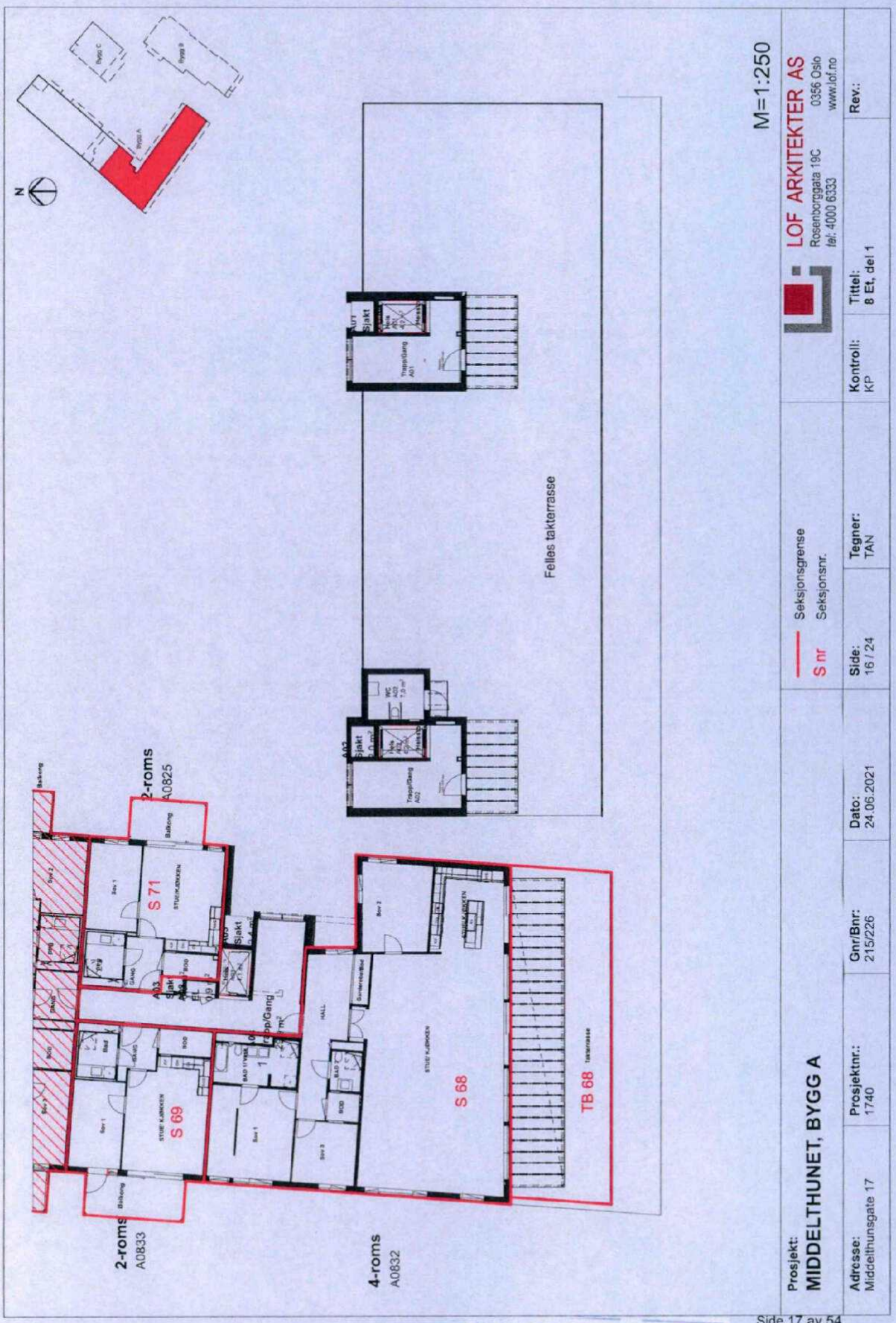


PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

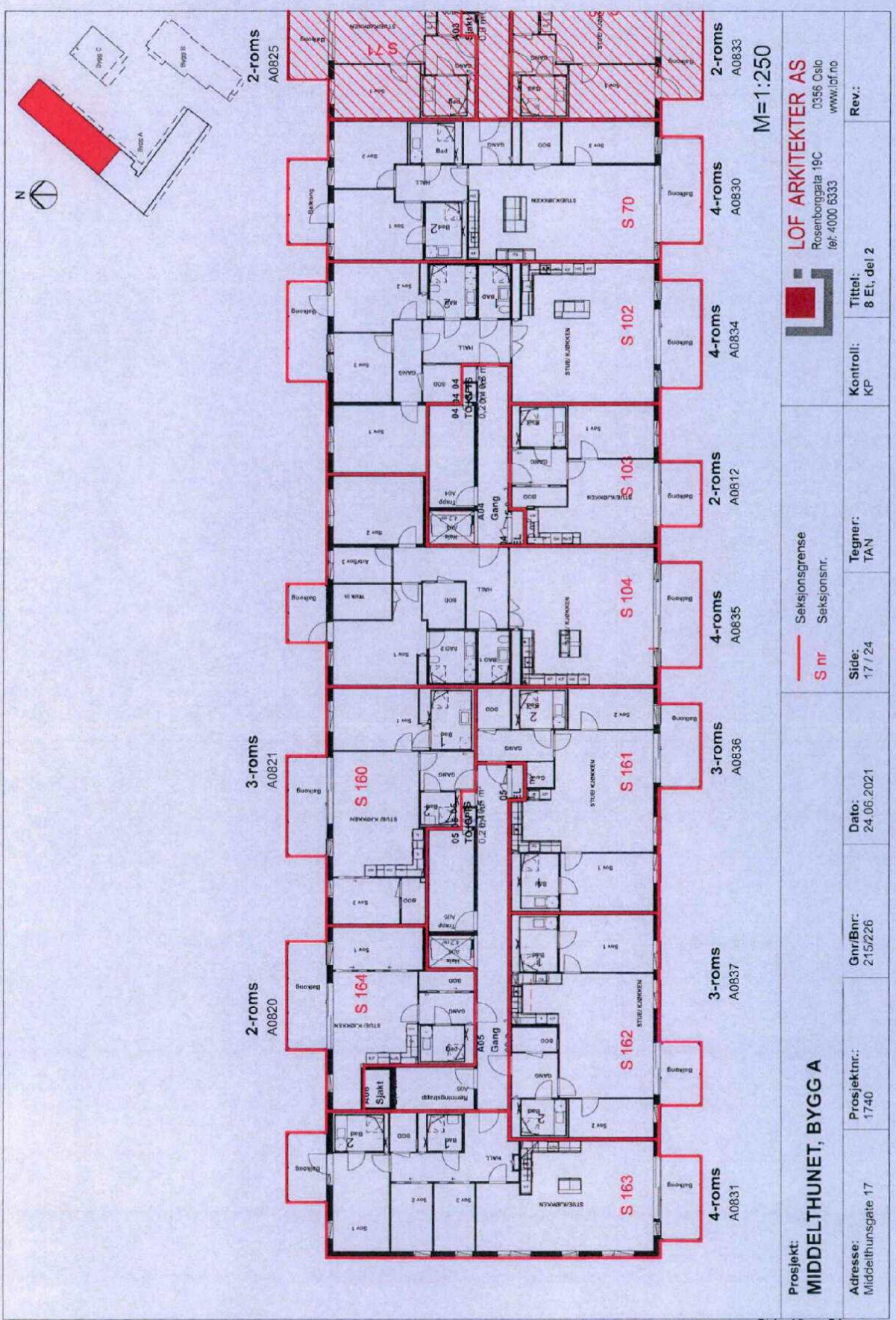


Side 16 av 54

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

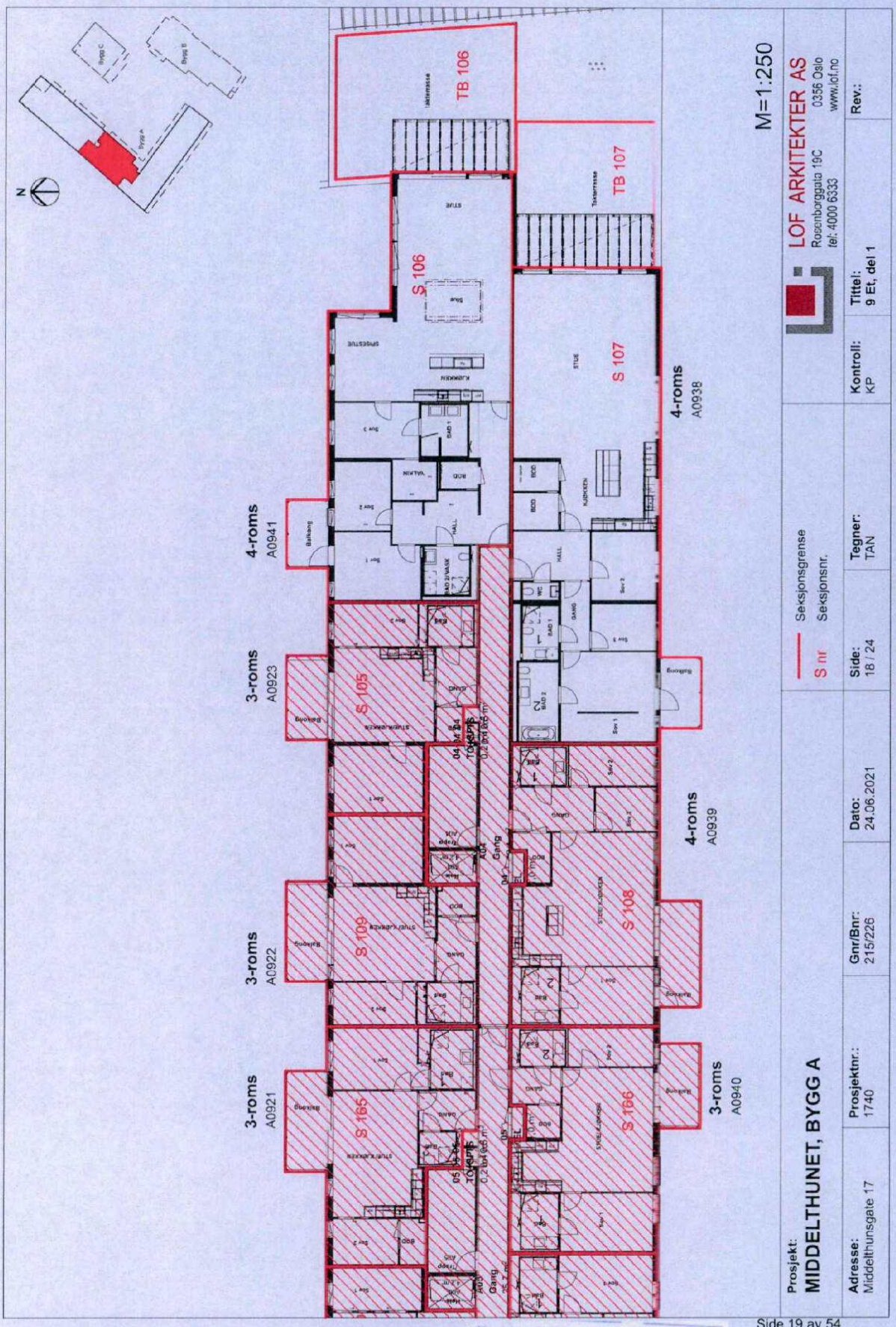


PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

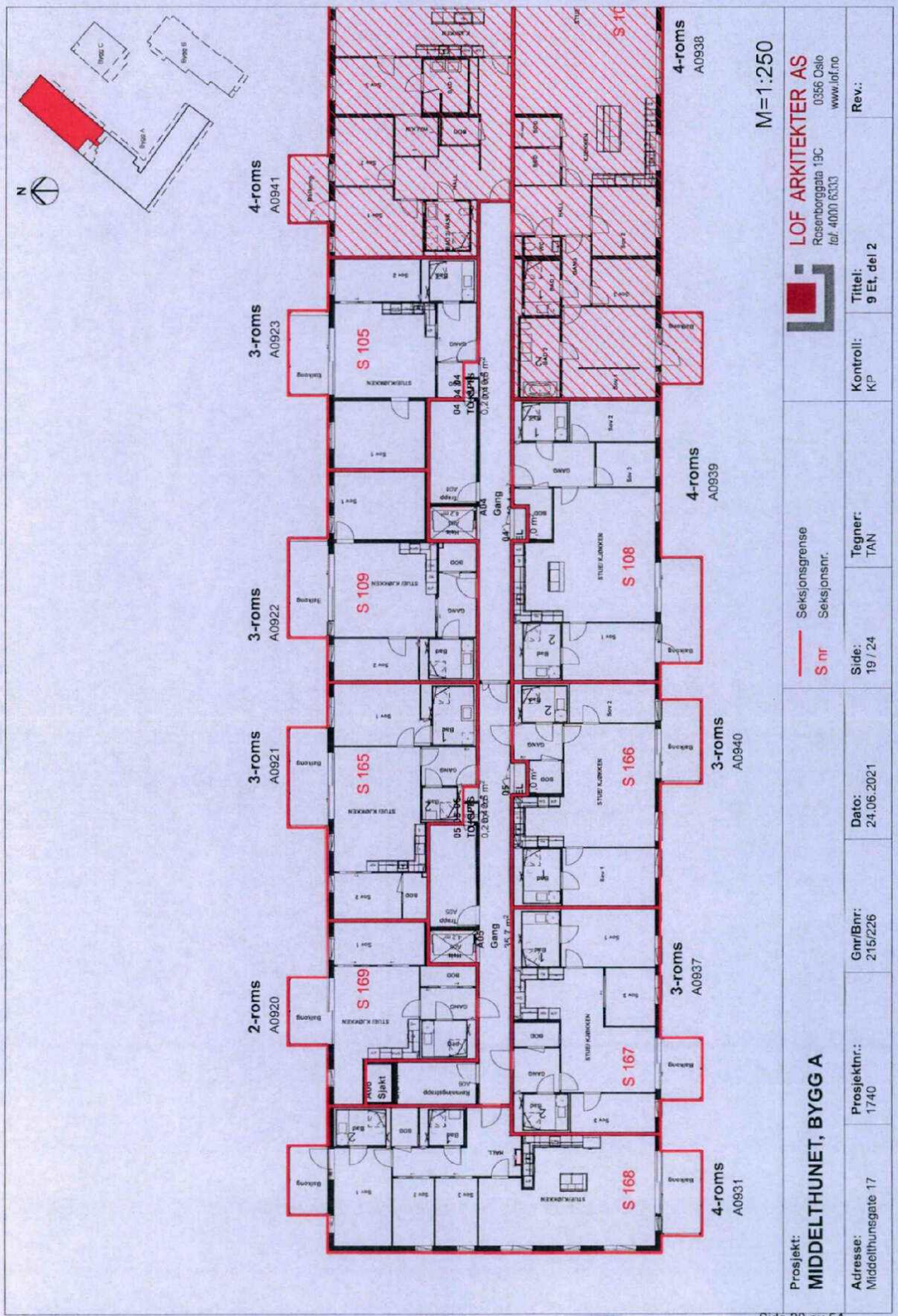


Side 18 av 54

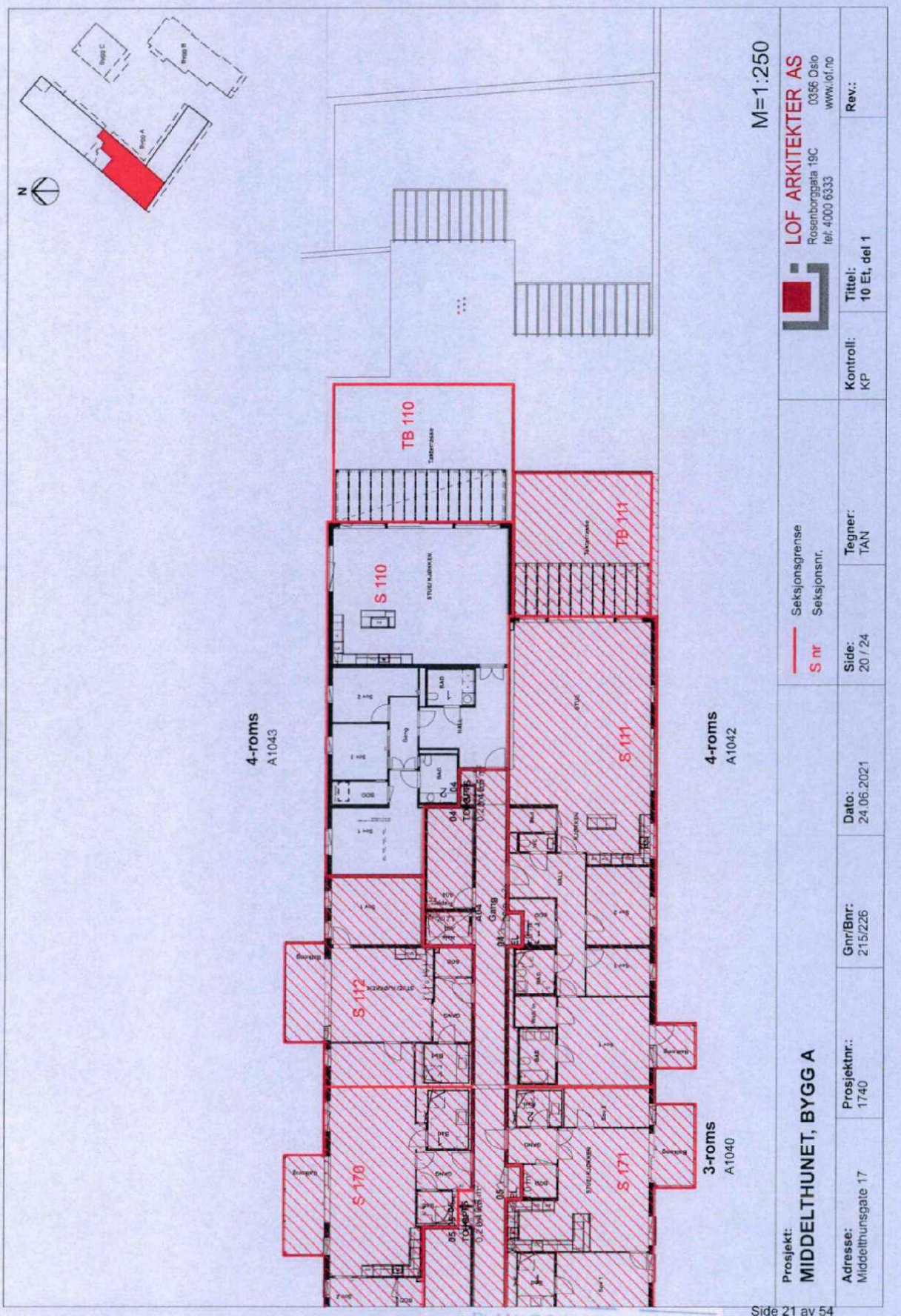
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



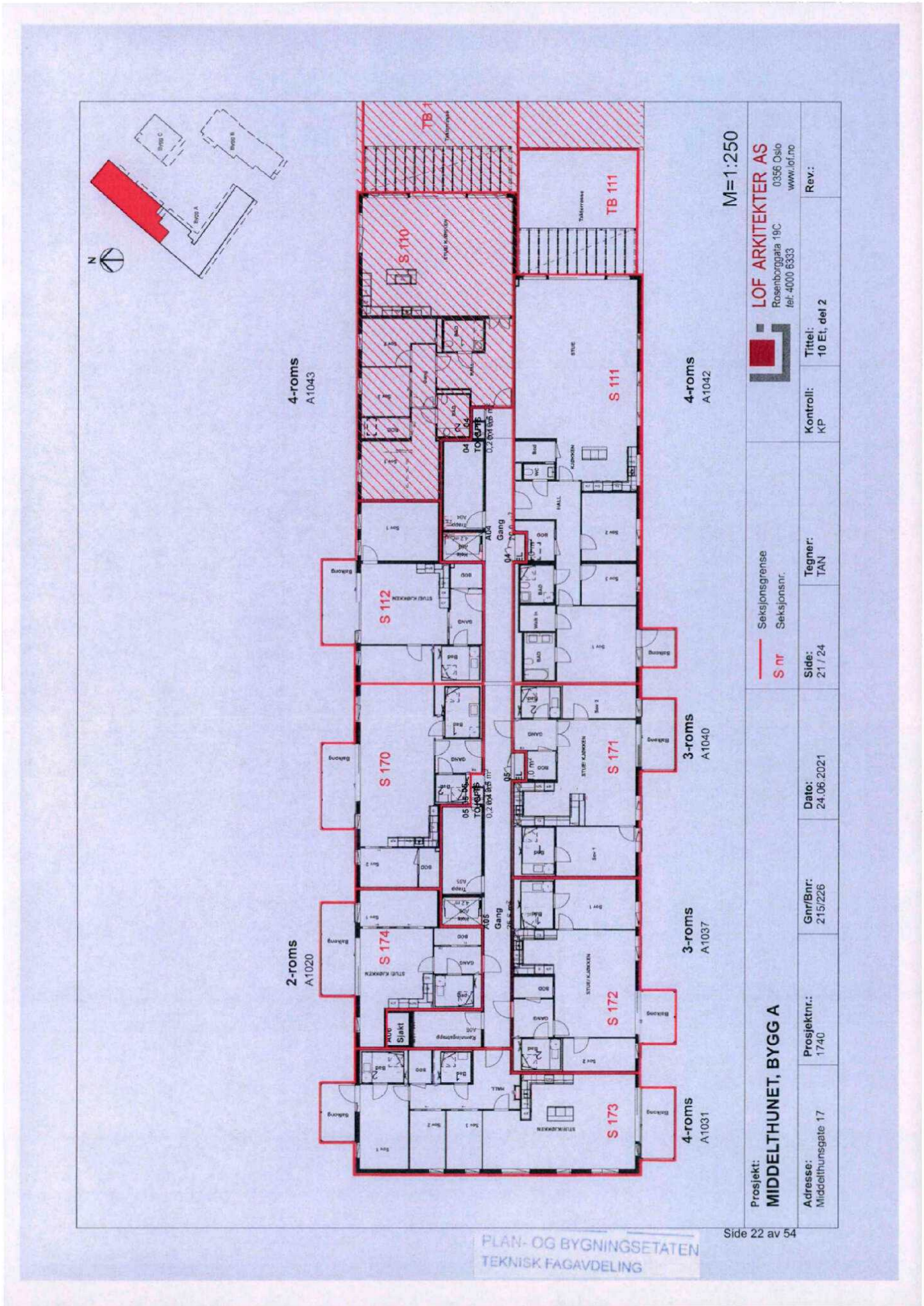
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

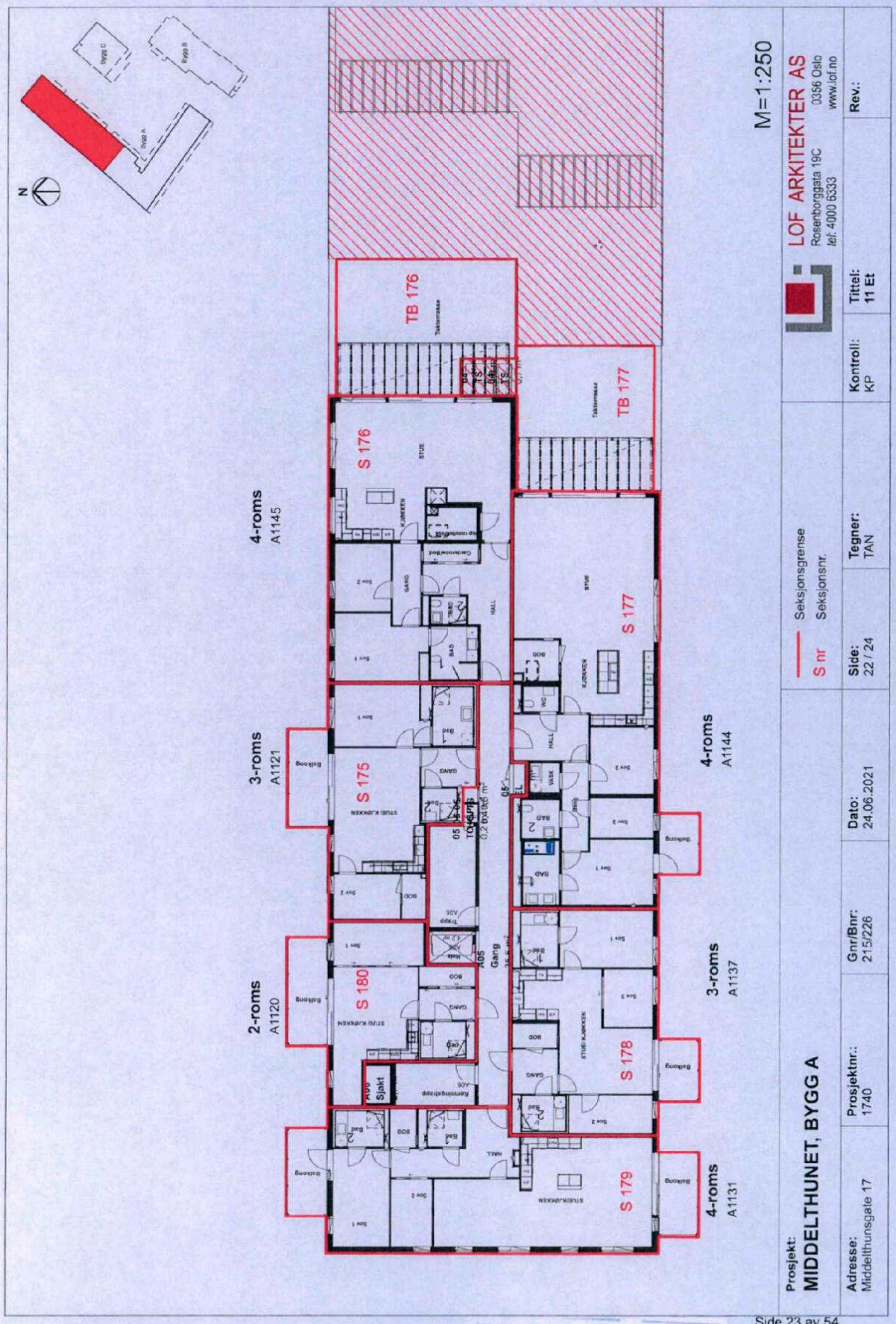


PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



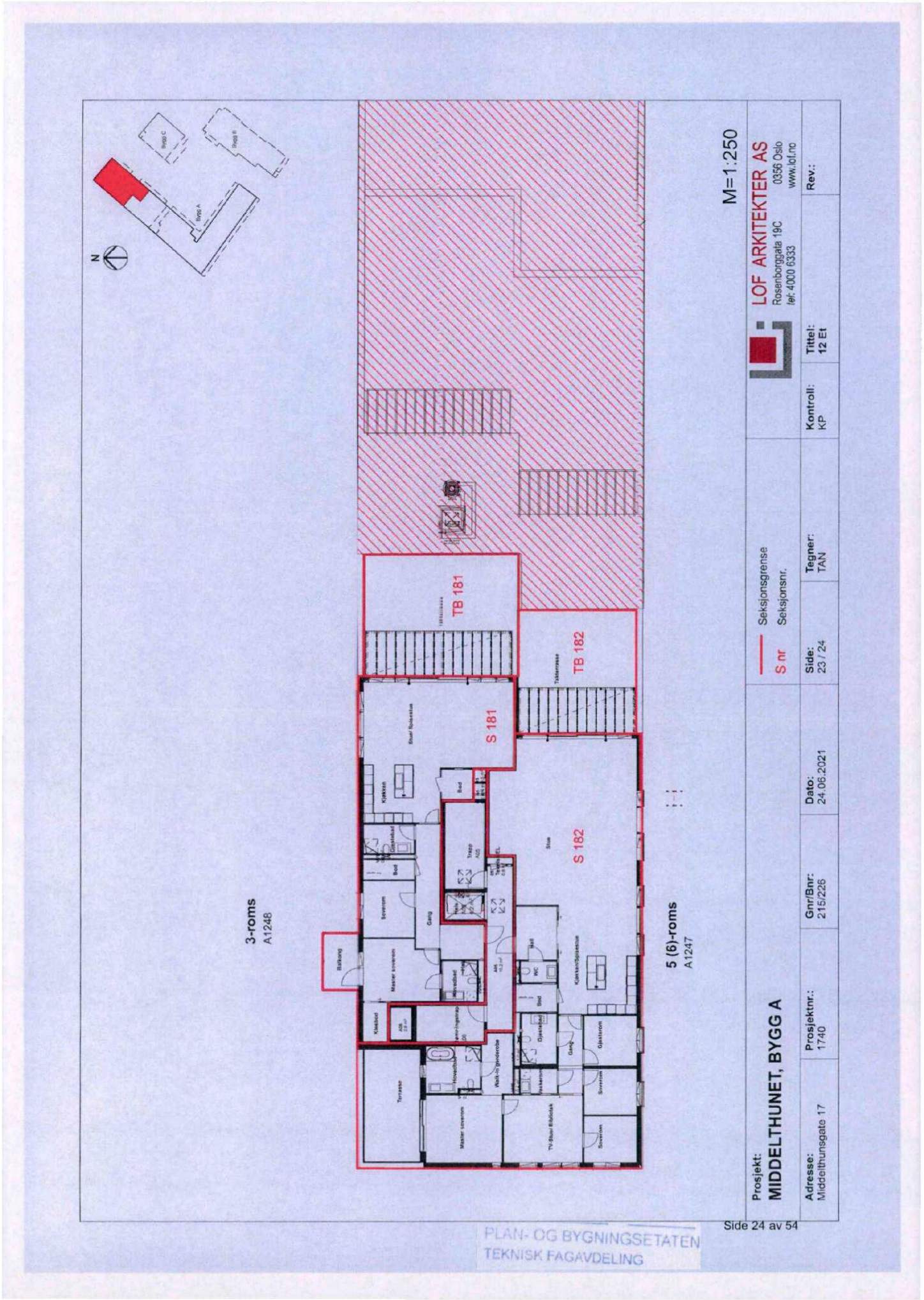
Side 22 av 54

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

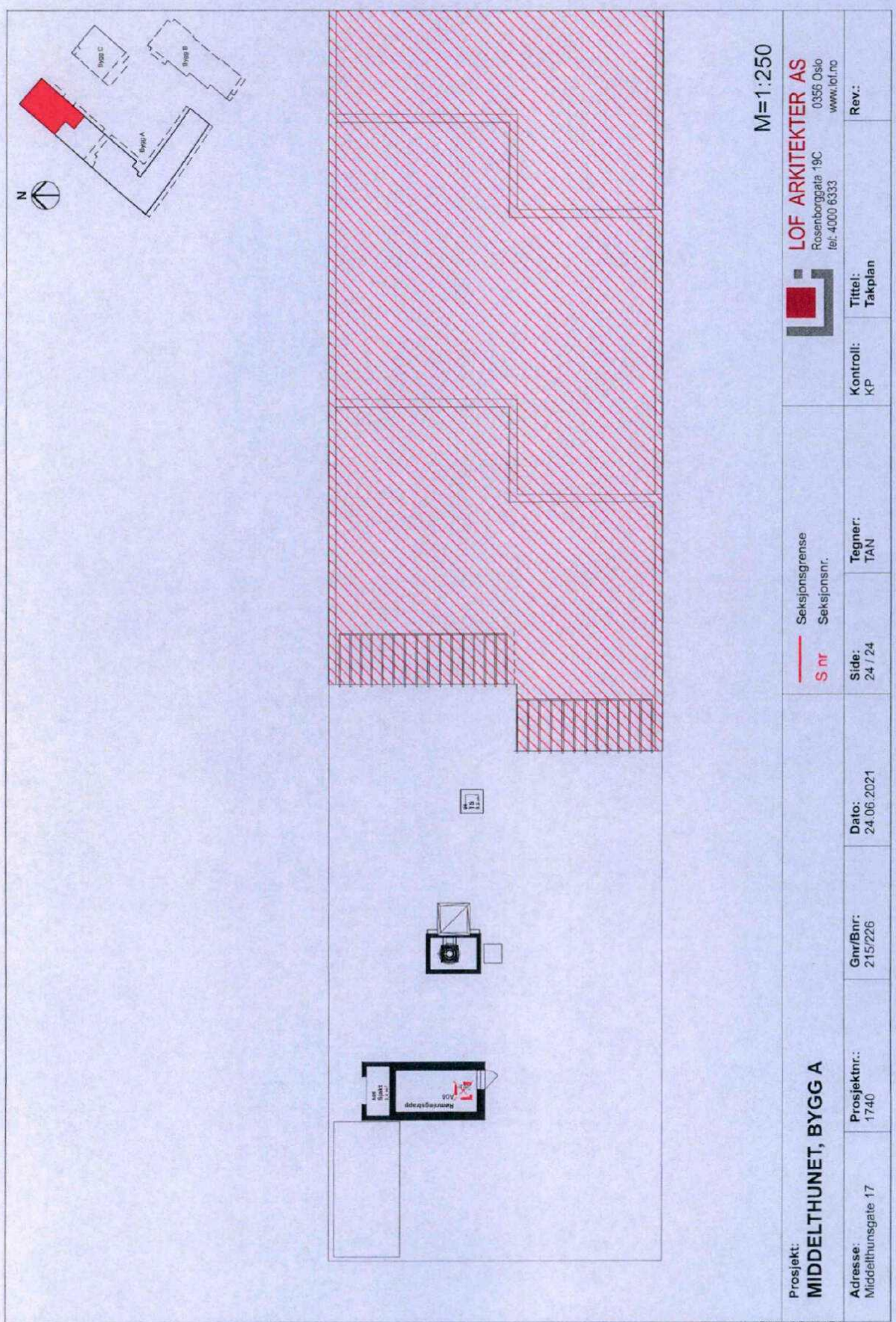


Side 23 av 54

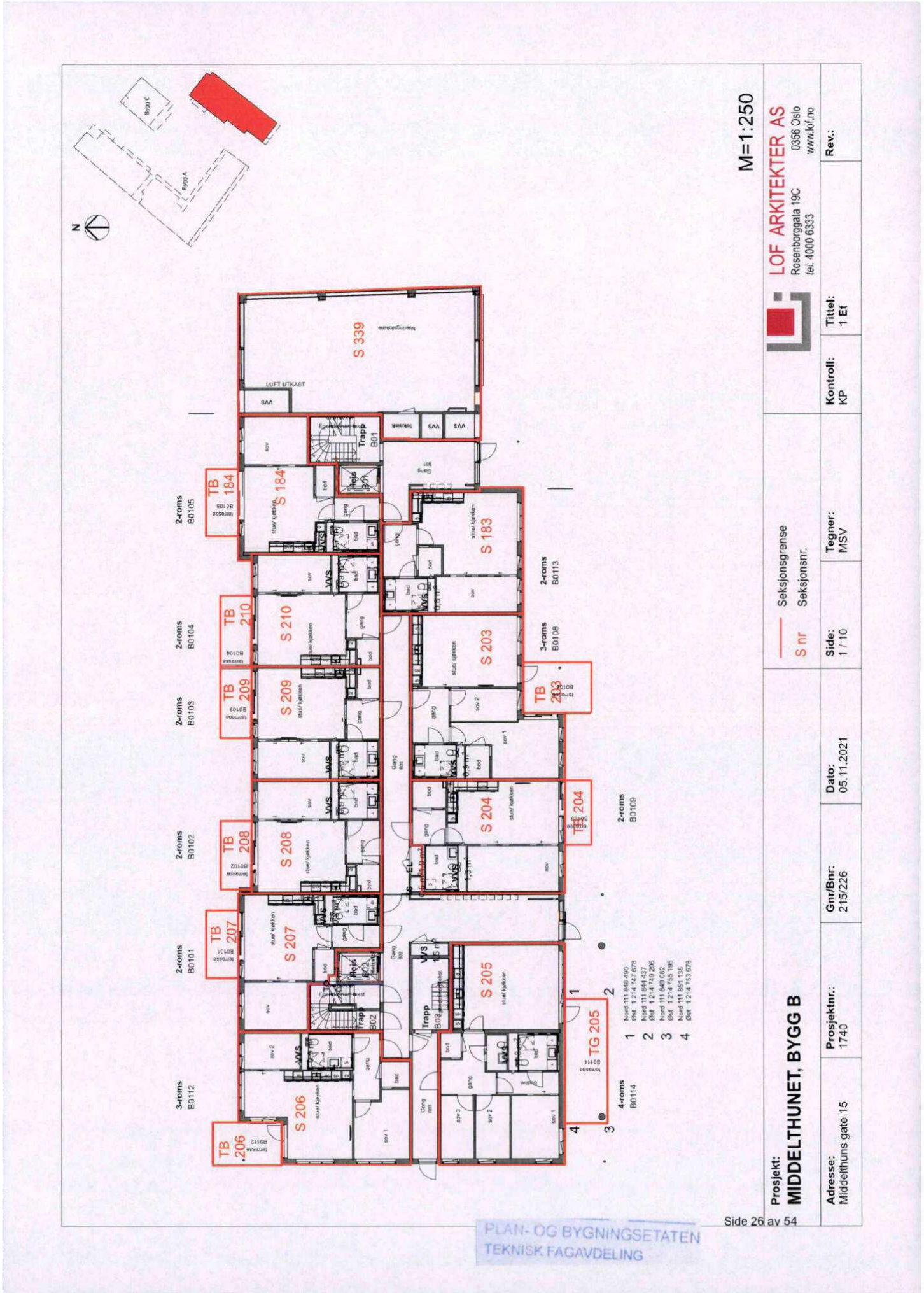
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

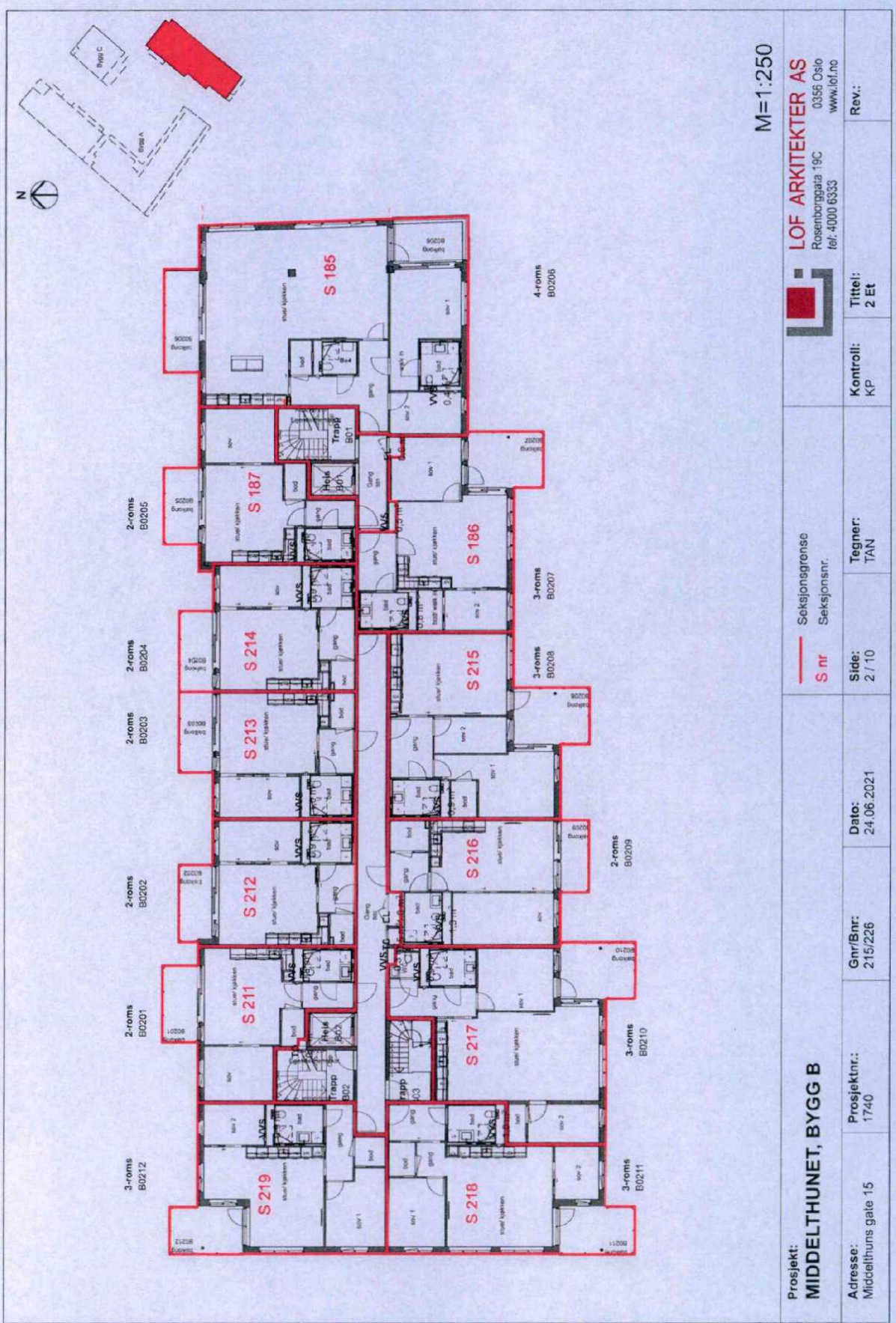


PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

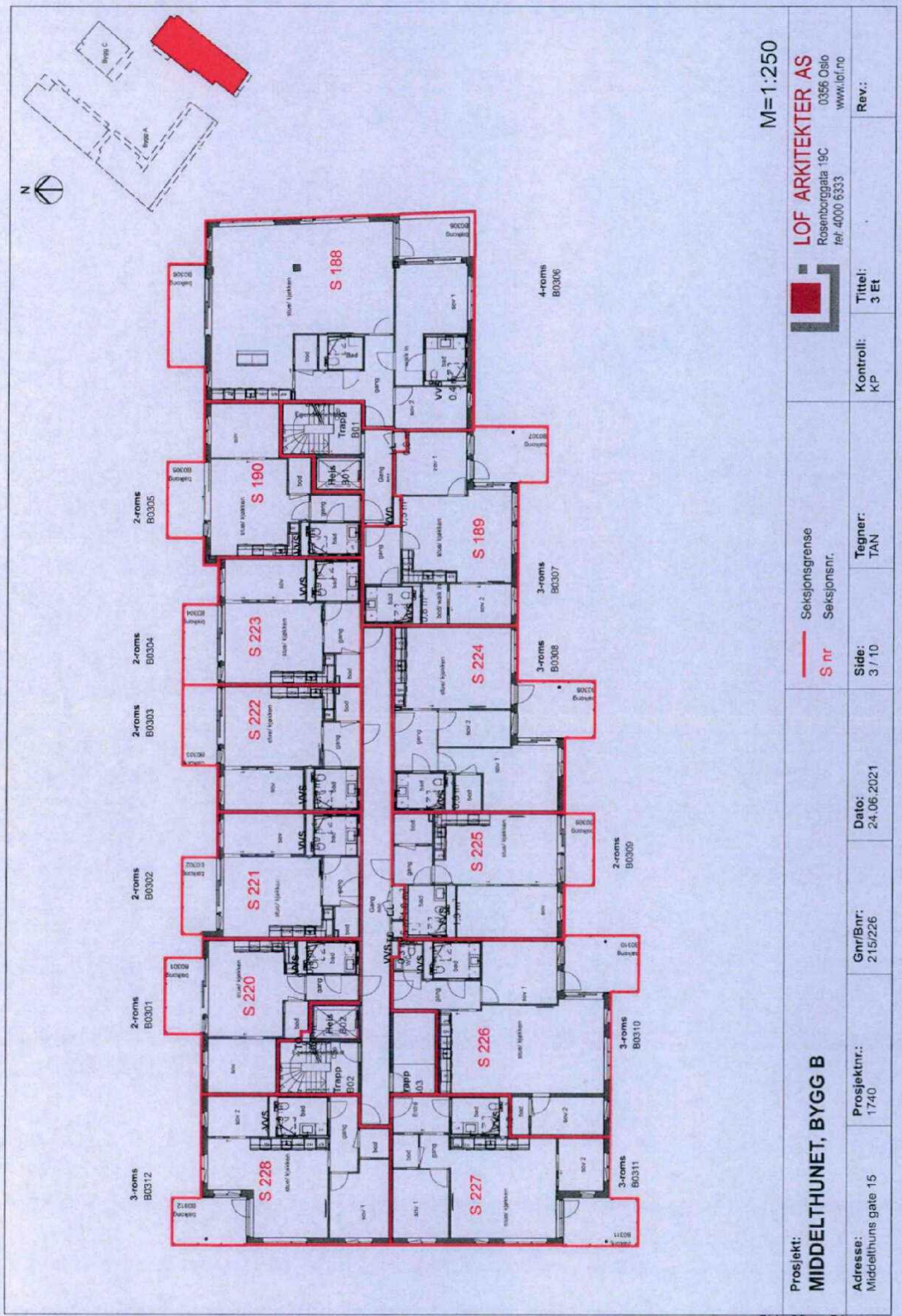


Side 26 av 54

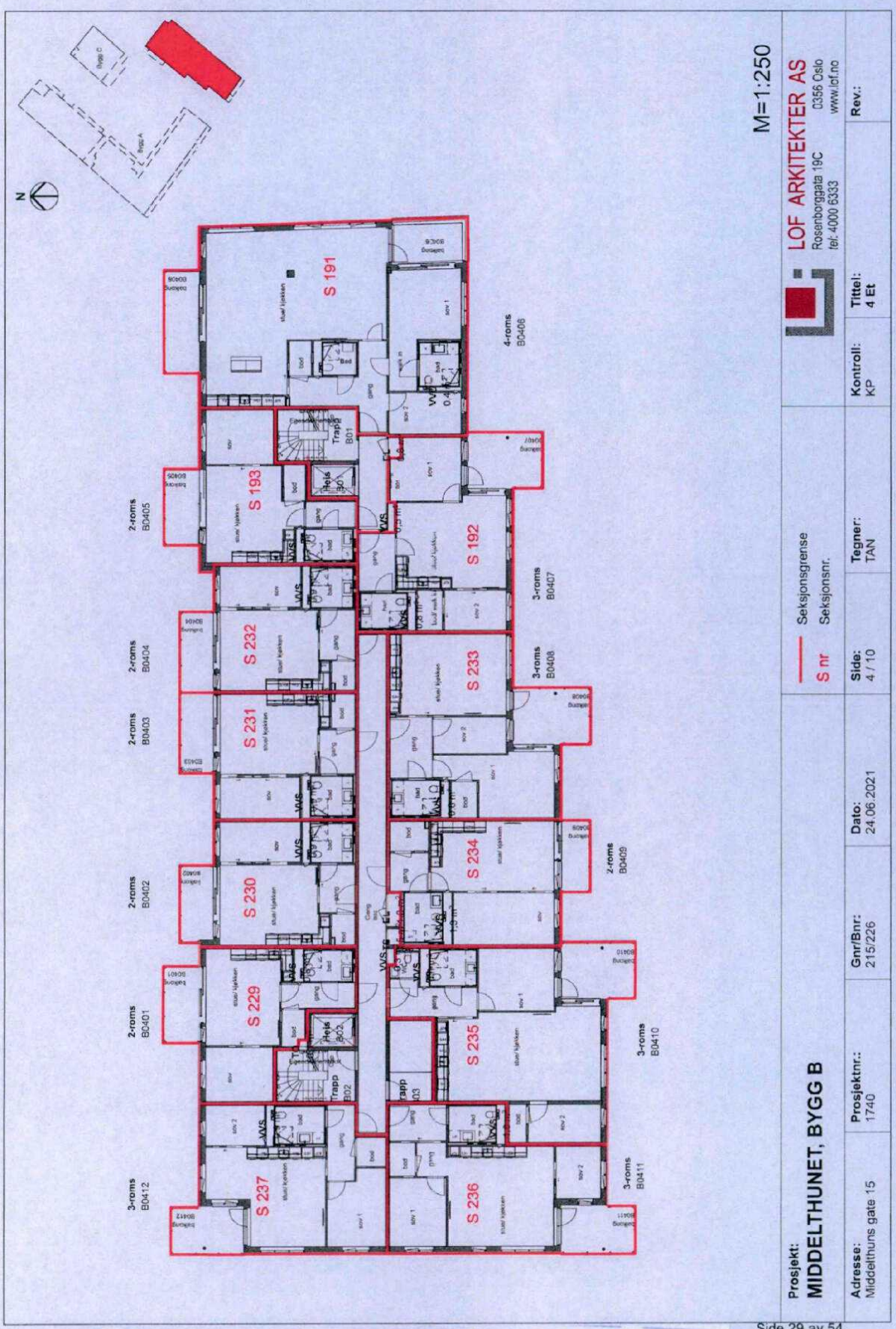
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



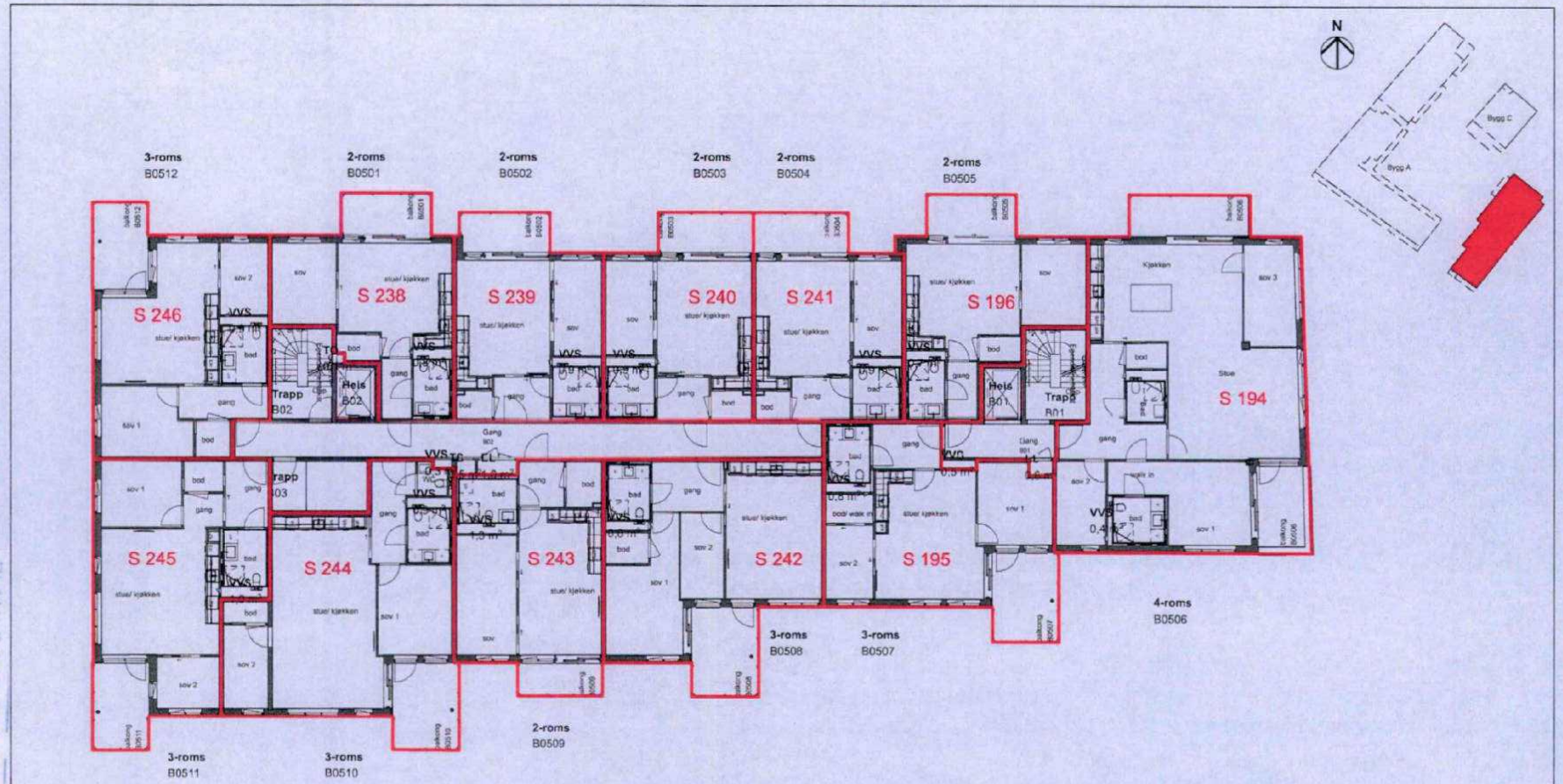
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Side 29 av 54

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39



M=1:250

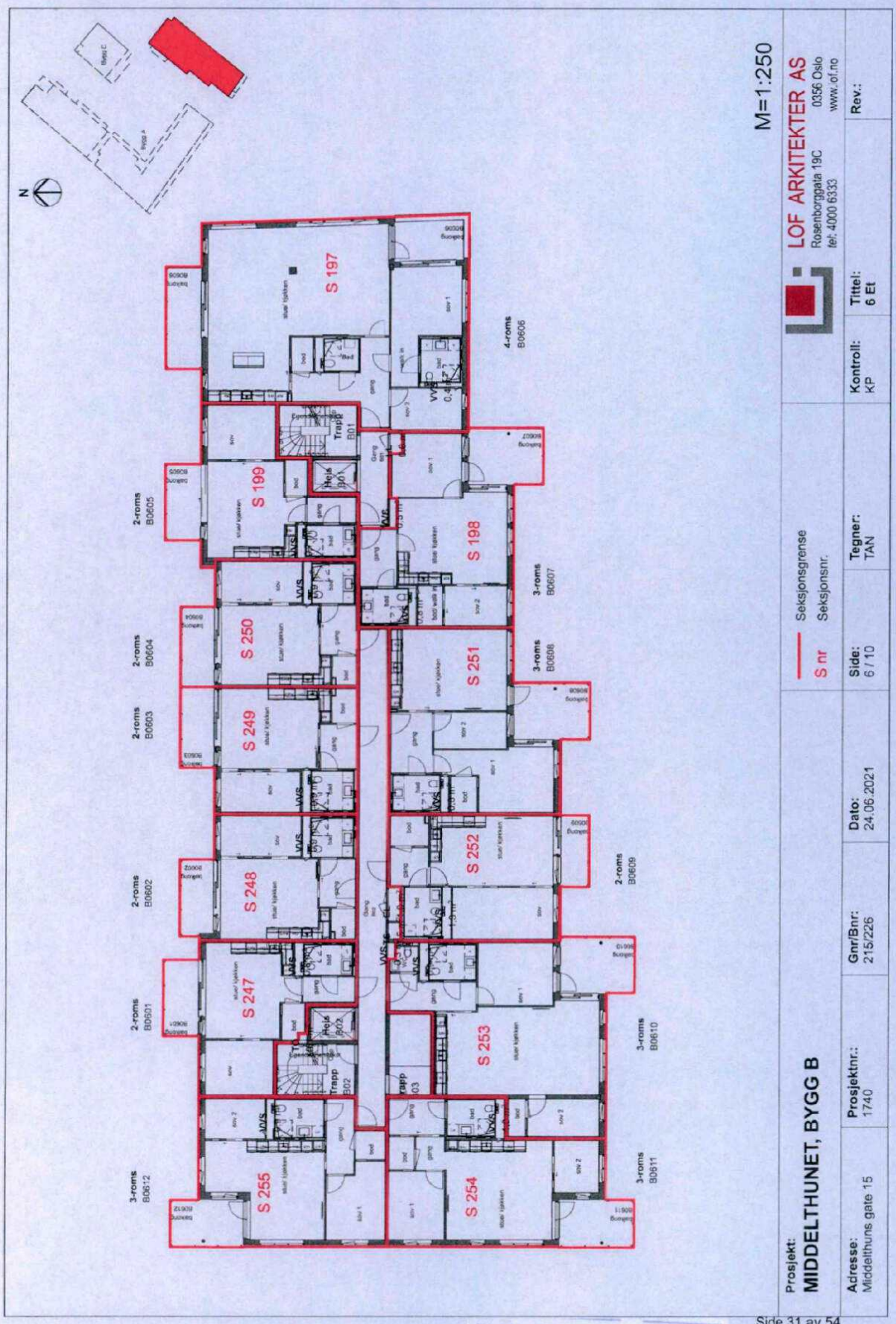
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Prosjekt:
MIDDELTHUNET, BYGG B

Seksjonsgrense
S nr Seksjonsnr.

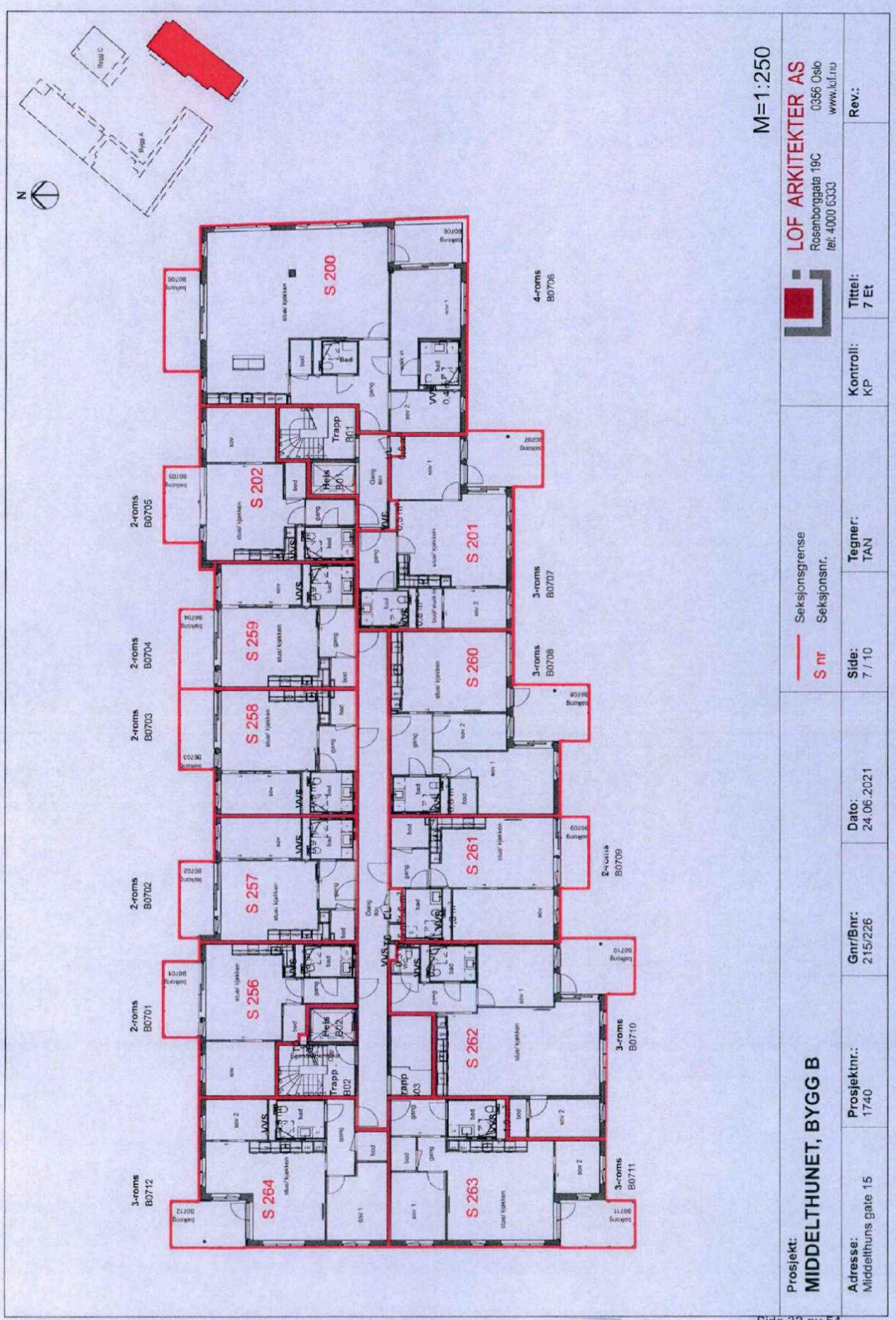
LOF ARKITEKTER AS
Rosenborggata 19C 0356 Oslo
tel: 4000 6333 www.lof.no

Adresse:	Prosjektnr.:	Gnr/Bnr:	Dato:	Side:	Tegner:	Kontroll:	Tittel:	Rev.:
Middelthuns gate 15	1740	215/226	24.06.2021	5 / 10	TAN	KP	5 Et	

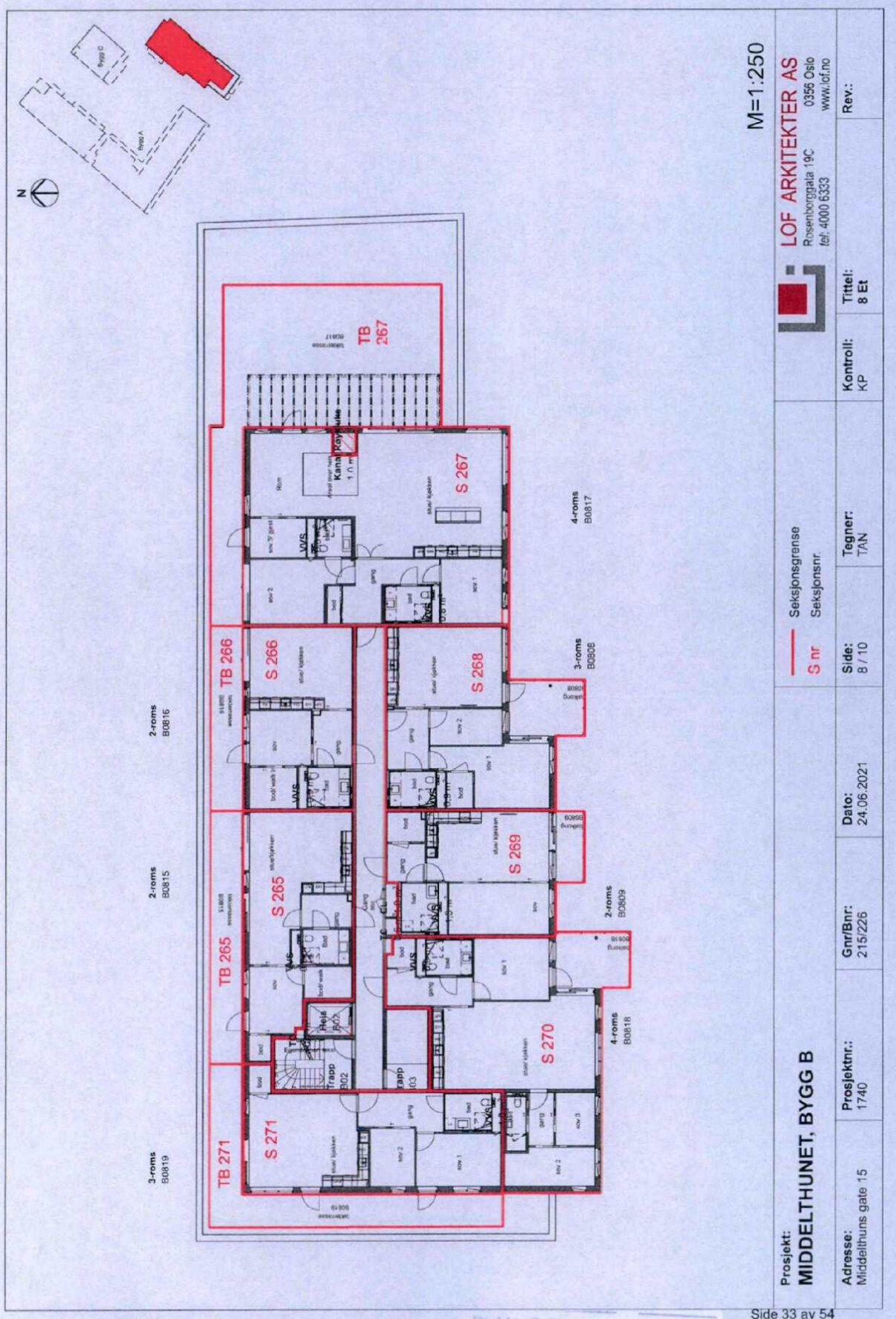


Side 31 av 54

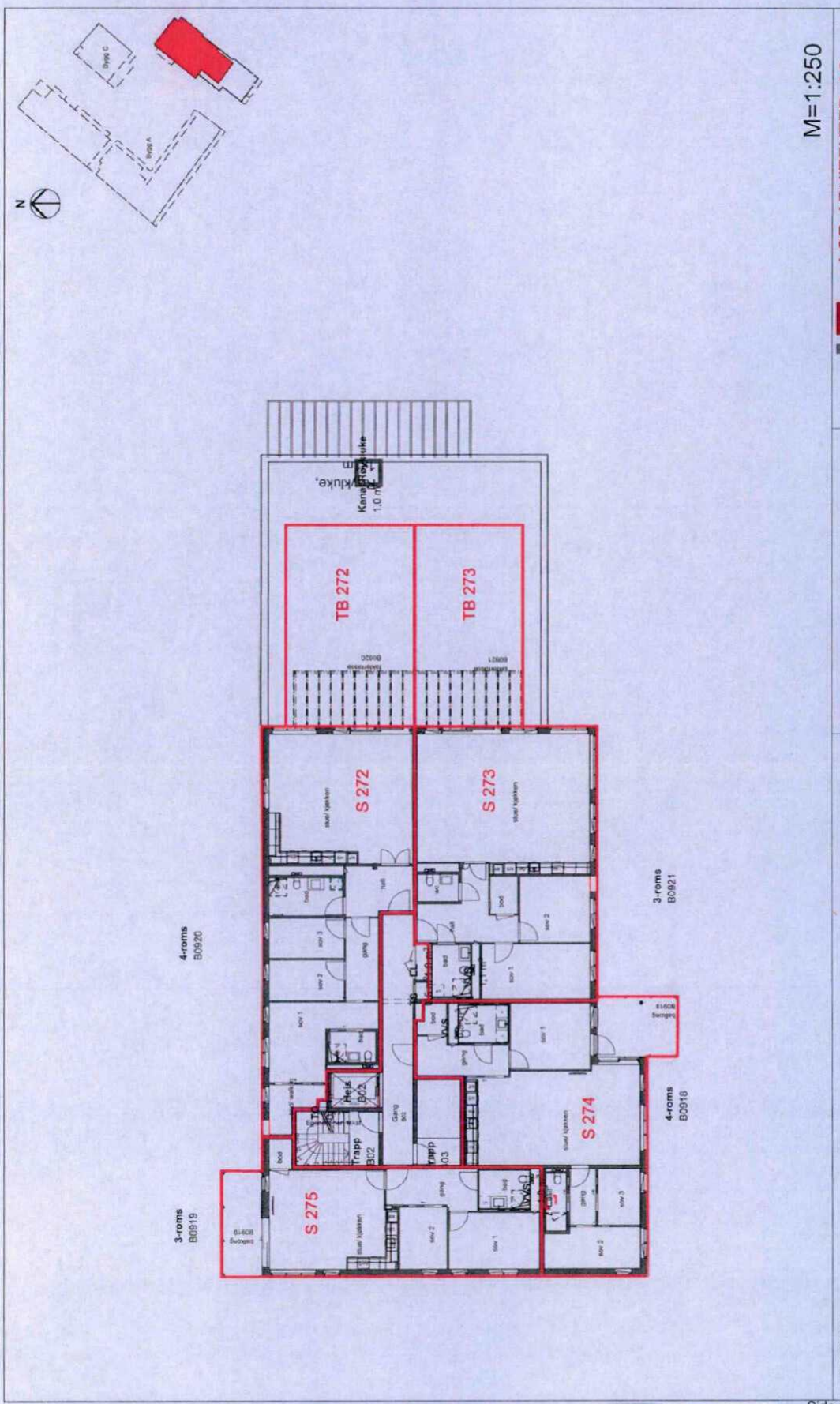
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



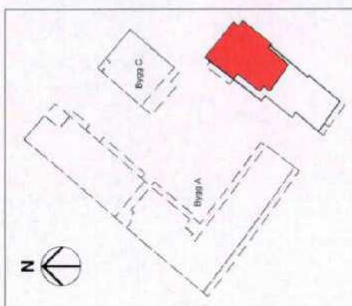
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



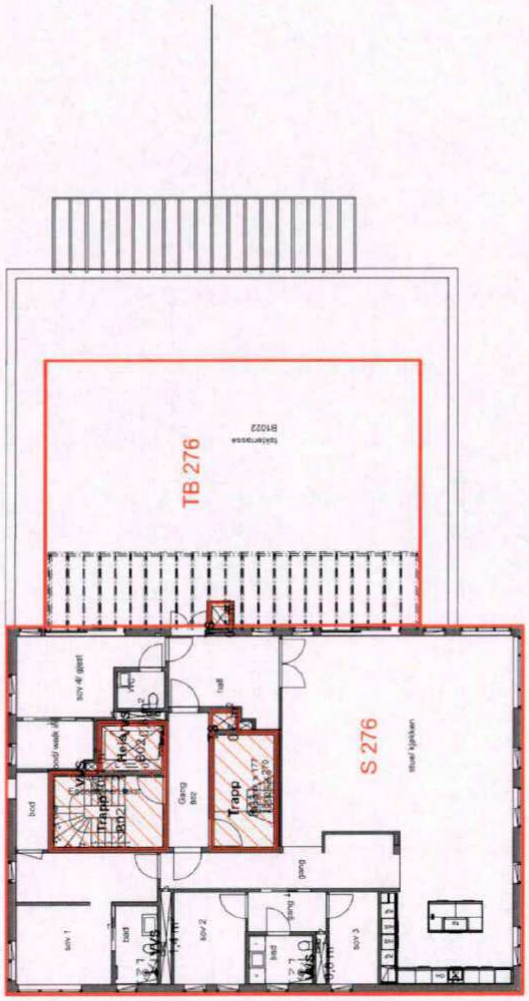
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



M=1:250

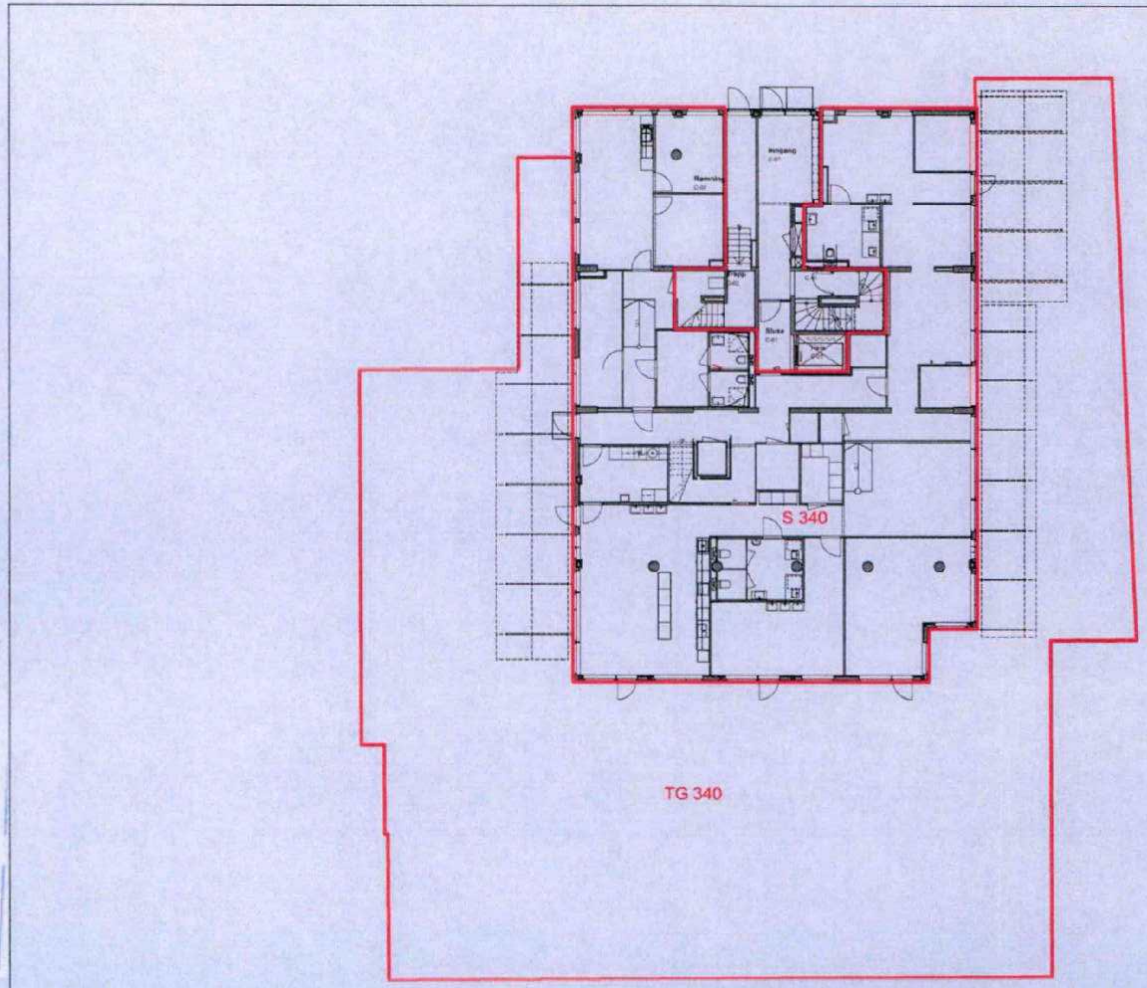


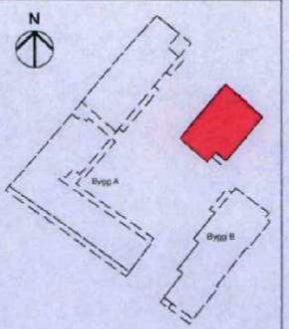
Prosjekt: MIDDELTHUNET, BYGG B							
Adresse: Middelthuns gate 15	Prosjektnr.: 1740	Gnr/Bnr: 215/226	Dato: 24.06.2021	Seksjonsgrense / S nr Seksjonsnr.	Side: 10 / 10	Tegner: KP	Kontroll: MSV/KP	Tittel: 10 Et	Rev.:

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Side 54 av 72
Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39
Kartverket





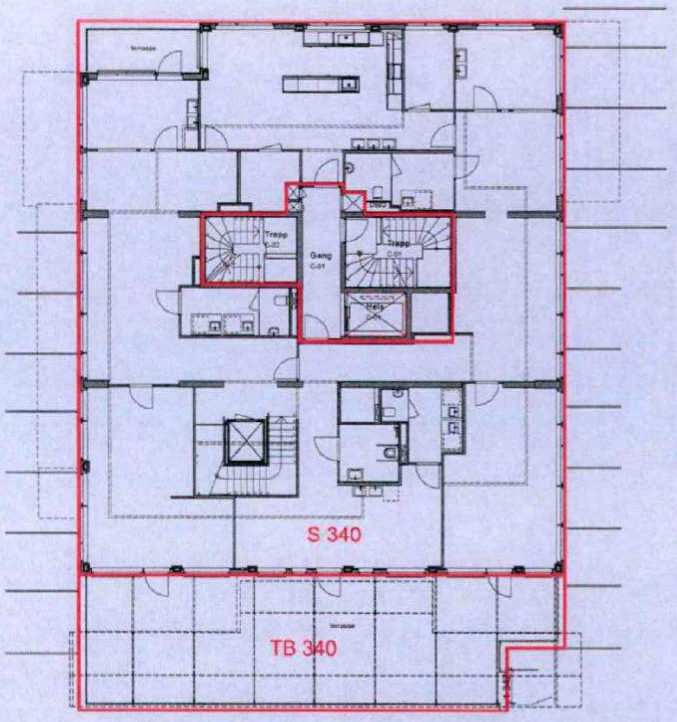
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

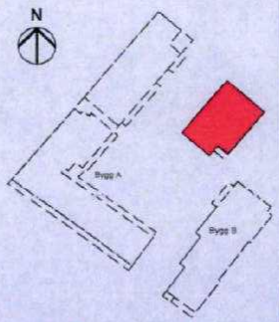
M=1:300

Prosjekt: MIDDELTHUNET, BYGG C				Seksjonsgrense S nr Seksjonsnr.		LOF ARKITEKTER AS Rosenborggata 19C 0356 Oslo tel. 4000 6333 www.lof.no		
Adresse: Middelthunsgate 17	**Prosjektnr.:** 1740	**Gnr/Bnr:** 215/226	**Dato:** 24.06.2021	**Side:** 1 / 15	**Tegner:** TAN	**Kontroll:** KP	**Tittel:** 1 Et	**Rev.:**

Side 55 av 72
Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39
Kartverket

Plan 2





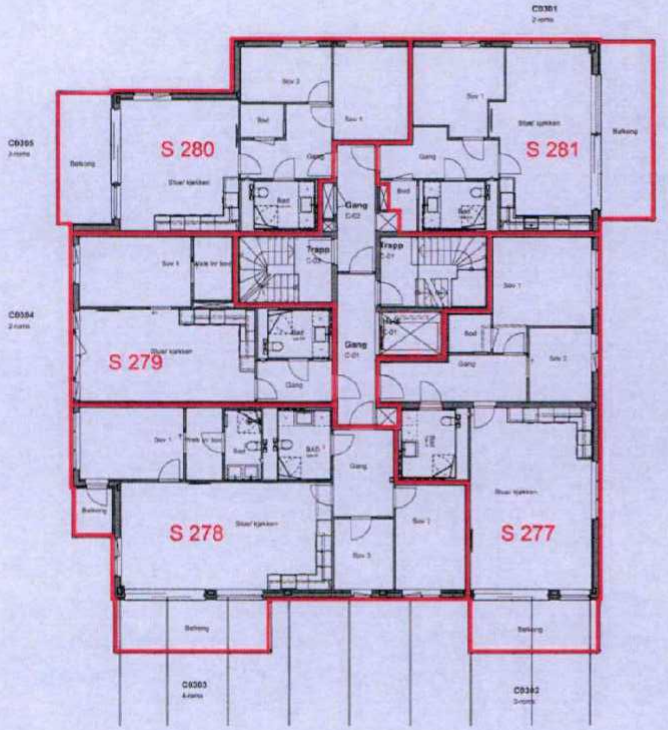
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

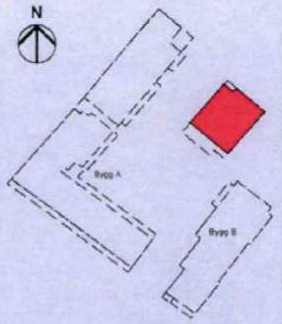
M=1:250

Prosjekt: MIDDELTHUNET, BYGG C				Seksjonsgrense S nr Seksjonsnr.		LOF ARKITEKTER AS Rosenborggata 19C 0356 Oslo tel: 4000 6333 www.lof.no		
Adresse: Middelthunsgate 17	**Prosjektnr.:** 1740	**Gnr/Bnr:** 215/226	**Dato:** 24.06.2021	**Side:** 2 / 15	**Tegner:** TAN	**Kontroll:** KP	**Tittel:** 2 Et	**Rev.:**

Side 37 av 54

Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39
Kartverket



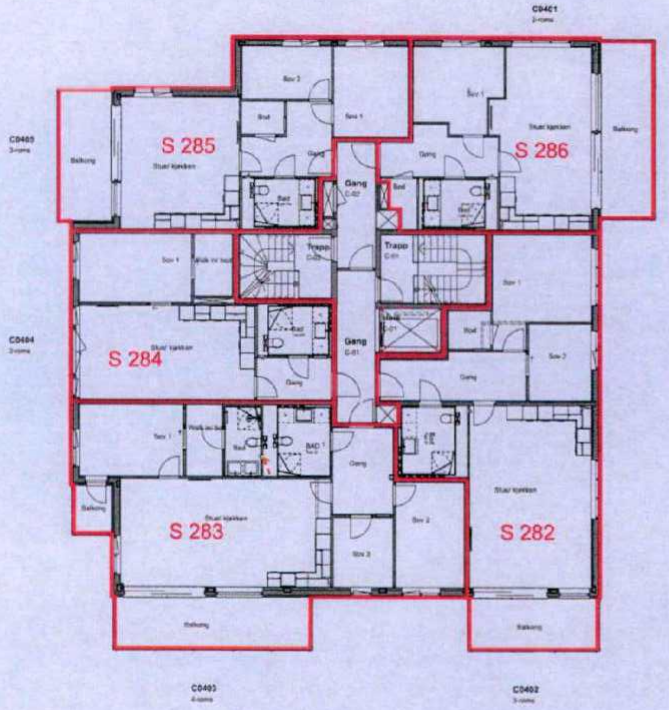


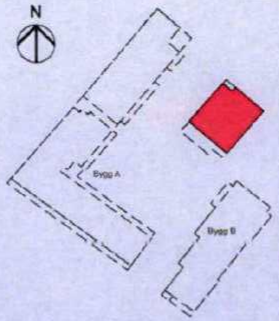
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

M=1:250

Prosjekt: MIDDELTHUNET, BYGG C				Seksjonsgrense S nr Seksjonsnr.		LOF ARKITEKTER AS Rosenborggata 19C 0356 Oslo tel: 4000 6333 www.lof.no		
Adresse: Middelthunsgate 17	**Prosjektnr.:** 1740	**Gnr/Bnr:** 215/226	**Dato:** 24.06.2021	**Side:** 3 / 15	**Tegner:** TAN	**Kontroll:** KP	**Tittel:** 3 Et	**Rev.:**

Side 57 av 72
Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39
Kartverket





M=1:250

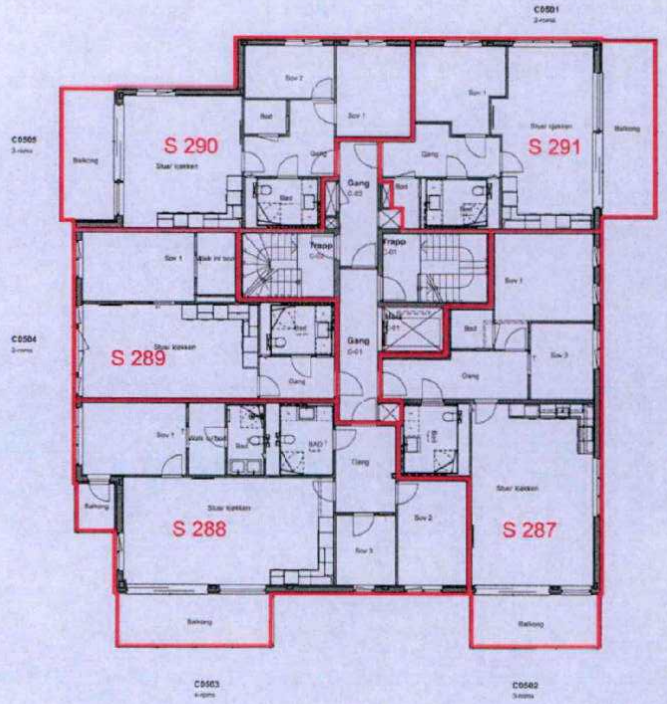
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

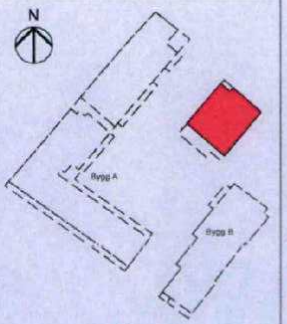
Prosjekt: MIDDELTHUNET, BYGG C				Seksjonsgrense S nr Seksjonsnr.		LOF ARKITEKTER AS Rosenborggata 19C 0356 Oslo *tel:* 4000 6333 www.lof.no		
Adresse: Middelthunsgate 17	**Prosjektnr.:** 1740	**Gnr/Bnr:** 215/226	**Dato:** 24.06.2021	**Side:** 4 / 15	**Tegner:** TAN	**Kontroll:** KP	**Tittel:** **4 Et**	**Rev.:**

Side 58 av 72

Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39

Kartverket



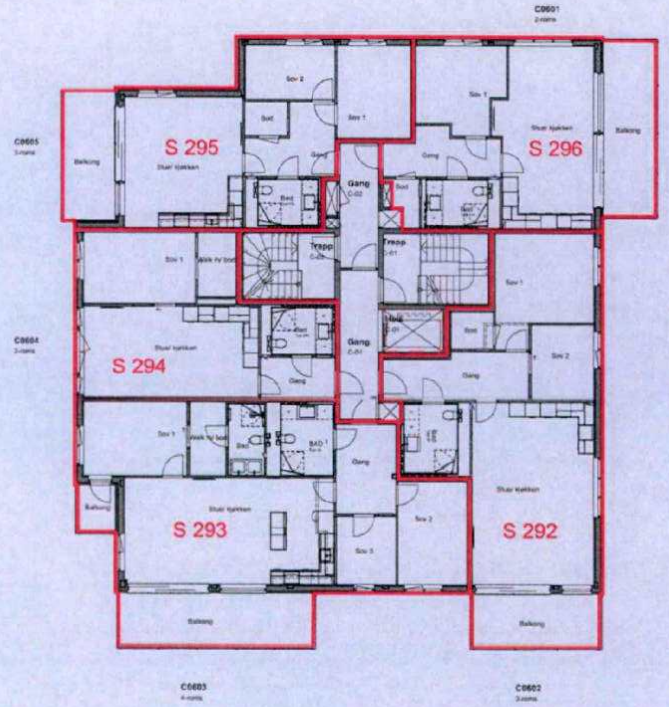


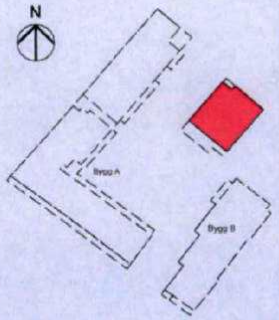
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

M=1:250

Prosjekt: MIDDELTHUNET, BYGG C				Seksjonsgrense S nr Seksjonsnr.		LOF ARKITEKTER AS Rosenborggata 19C 0356 Oslo *tel:* 4000 6333 www.lof.no		
Adresse: Middelthunsgate 17	**Prosjektnr.:** 1740	**Gnr/Bnr:** 215/226	**Dato:** 24.06.2021	**Side:** 5 / 15	**Tegner:** TAN	**Kontroll:** KP	**Tittel:** **5 Et**	**Rev.:**

Side 59 av 72
Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39
Kartverket





PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

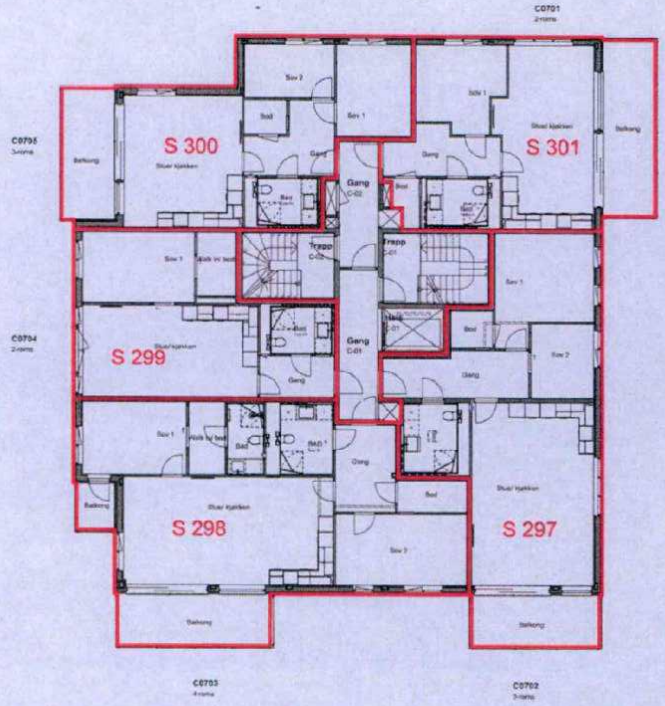
M=1:250

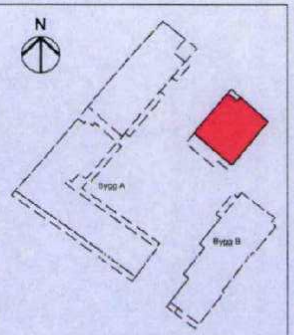
Prosjekt: MIDDELTHUNET, BYGG C				Seksjonsgrense S nr Seksjonsnr.		LOF ARKITEKTER AS Rosenborggata 19C 0356 Oslo tel: 4000 6333 www.lof.no		
Adresse: Middelthunsgate 17	**Prosjektnr.:** 1740	**Gnr/Bnr:** 215/226	**Dato:** 24.06.2021	**Side:** 6 / 15	**Tegner:** TAN	**Kontroll:** KP	**Tittel:** 6 Et	**Rev.:**

Side 60 av 72

Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39

Kartverket





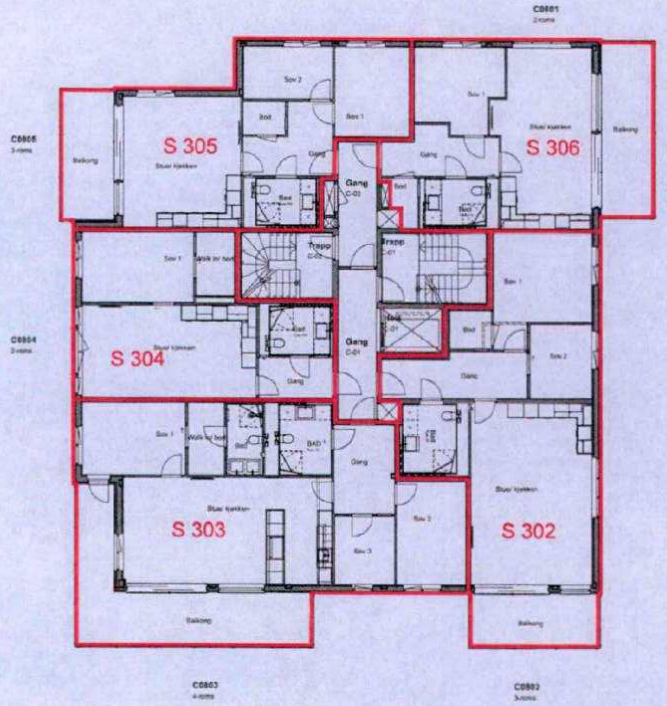
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

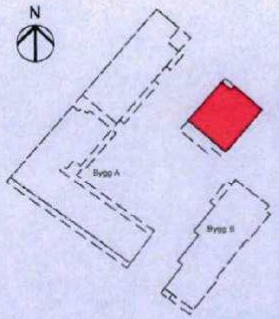
M=1:250

Prosjekt: MIDDELTHUNET, BYGG C				Seksjonsgrense S nr Seksjonsnr.		LOF ARKITEKTER AS Rosenborggata 19C 0356 Oslo *tel:* 4000 6333 www.lof.no		
Adresse: Middelthunsgate 17	**Prosjektnr.:** 1740	**Gnr/Bnr:** 215/226	**Dato:** 24.06.2021	**Side:** 8 / 16	**Tegner:** TAN	**Kontroll:** KP	**Tittel:** 7 Et	**Rev.:**

Side 42 av 54

Side 61 av 72
Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39
Kartverket



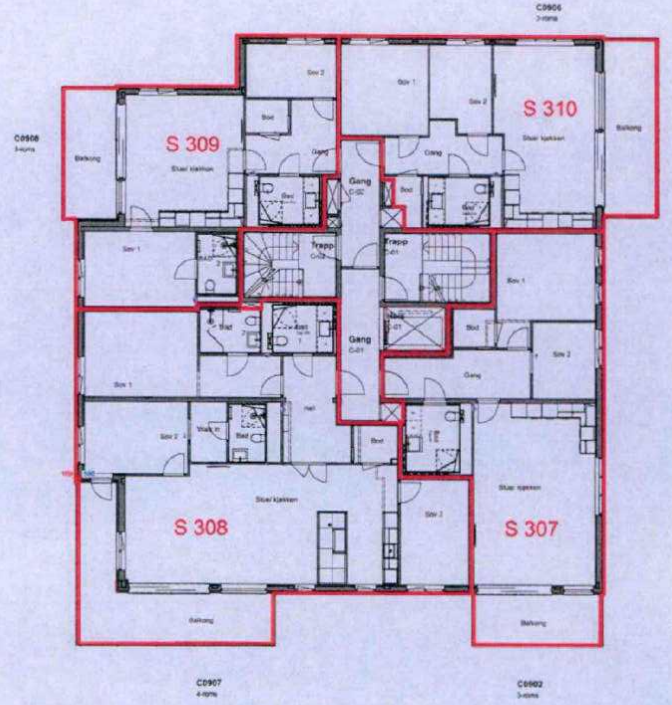


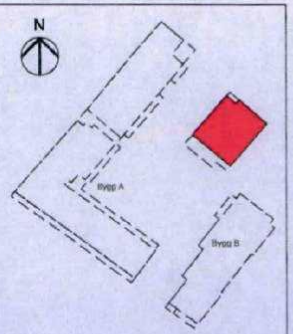
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

M=1:250

Prosjekt: MIDDELTHUNET, BYGG C				Seksjonsgrense S nr Seksjonsnr.		LOF ARKITEKTER AS Rosenborggata 19C 0356 Oslo tel: 4000 6333 www.lof.no		
Adresse: Middelthunsgate 17	**Prosjektnr.:** 1740	**Gnr/Bnr:** 215/226	**Dato:** 24.06.2021	**Side:** 8 / 15	**Tegner:** TAN	**Kontroll:** KP	**Tittel:** 8 Et	**Rev.:**

Side 62 av 72
Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39
Kartverket





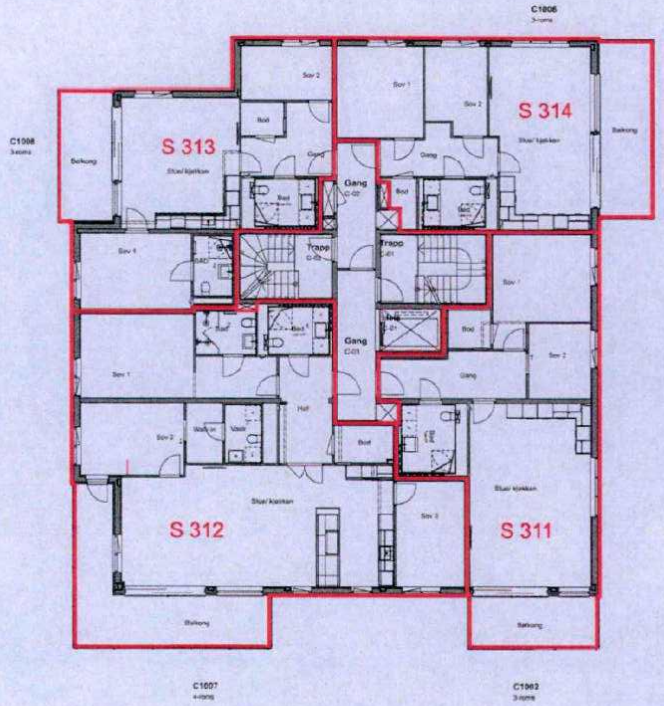
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

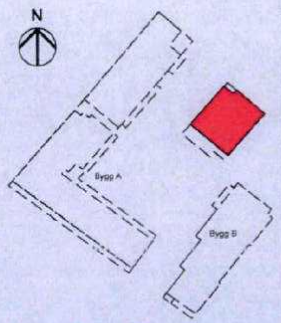
M=1:250

Side 44 av 54

Prosjekt: **MIDDELTHUNET, BYGG C**				Seksjonsgrense S nr Seksjonsnr.		LOF ARKITEKTER AS Rosenborggata 19C 0356 Oslo *tel:* 4000 6333 www.lof.no			
Adresse: Middelthunsgate 17	**Prosjektnr.:** 1740	**Gnr/Bnr:** 215/226	**Dato:** 24.06.2021	**Side:** 9 / 15	**Tegner:** TAN	**Kontroll:** KP	**Tittel:** **9 Et**	**Rev.:**	

Side 63 av 72
Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39
Kartverket
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Side 45 av 54

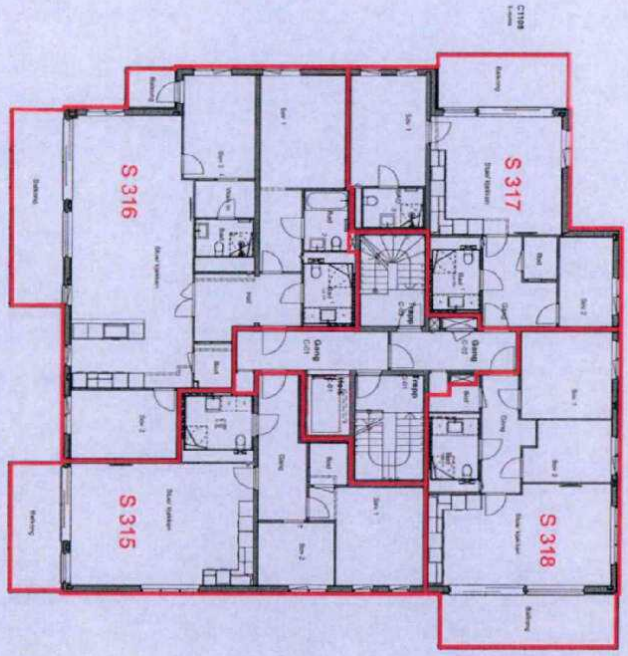


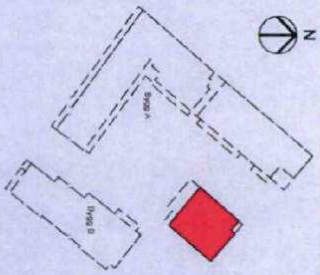


M=1:250

Prosjekt: MIDDELTHUNET, BYGG C				Seksjonsgrense S nr Seksjonsnr		LOF ARKITEKTER AS Rosenborggata 19C 0356 Oslo tel: 4000 6333 www.lof.no		
Adresse: Middelthunsgate 17	**Prosjektnr.:** 1740	**Gnr/Bnr:** 215/226	**Dato:** 24.06.2021	**Side:** 10 / 15	**Tegner:** TAN	**Kontroll:** KP	**Tittel:** 10 Et	**Rev.:**

TEKNISK FAGAVDELING
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



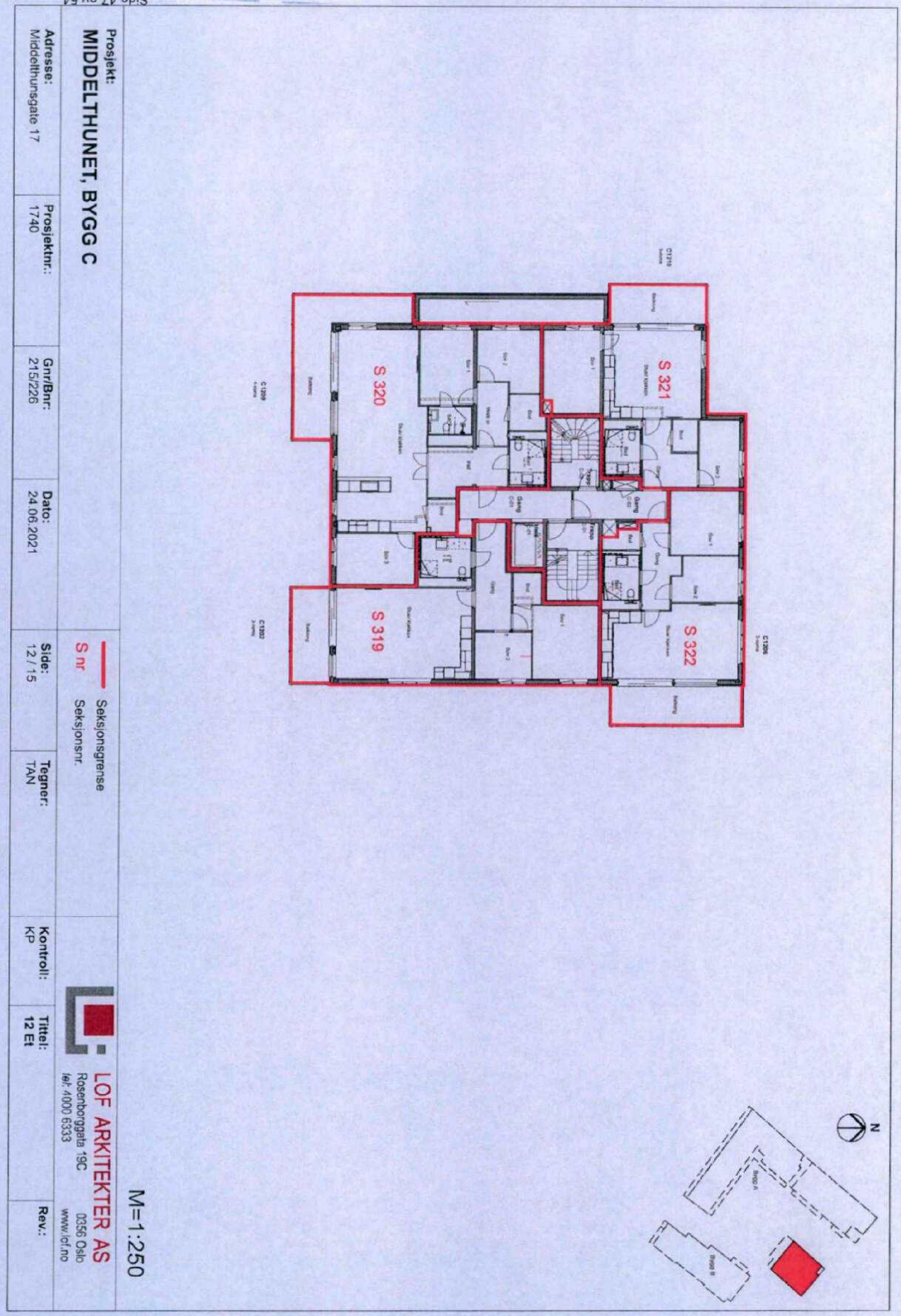


M=1:250

Prosjekt: MIDDELTHUNET, BYGG C							
Adresse: Middelthunsgate 17	Prosjektnr.: 1740	Gnr/Bnr: 215/226	Dato: 24.06.2021	Side: 11 / 15	Tegner: TAN	Kontroll: KP	Tittel: 11 Et
				S nr Seksjonsnr:	Seksjonsgrense Seksjonsnr:		Rev.:

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

TEKNISK FAGAVDELING
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Prosjekt: **MIDDELTHUNET, BYGG C**

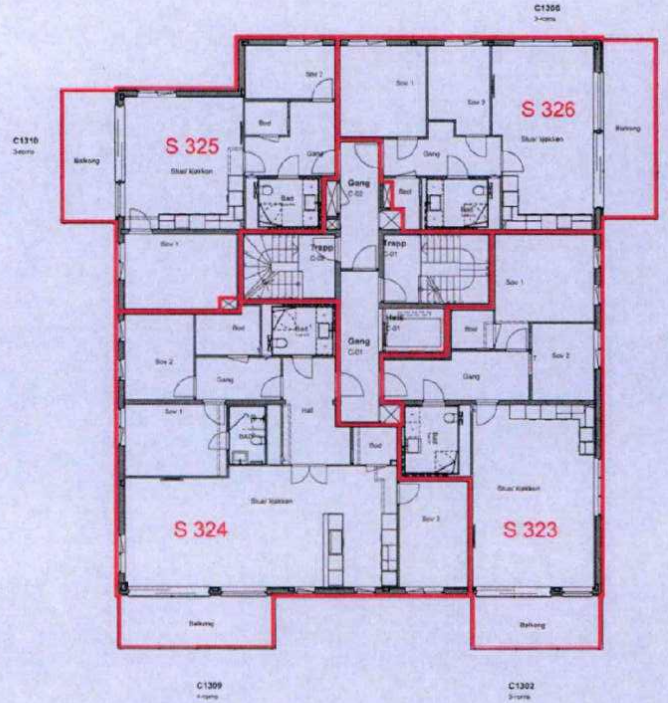
Adresse: Middelthunsgate 17 | Prosjektnr.: 1740 | Gnr/Bnr: 215/226 | Dato: 24.06.2021 | Side: 12 / 15 | Tegner: TAN | Kontroll: KP | Tittel: 12 Et | Rev.:

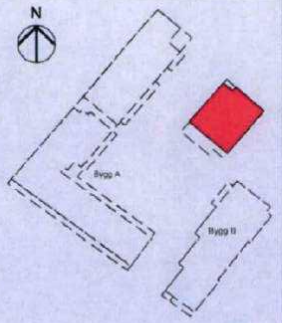
S nr — Seksjonsgrense
Seksjonsnr.

M=1:250

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

Side 66 av 72
Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39
Kartverket
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Side 48 av 54

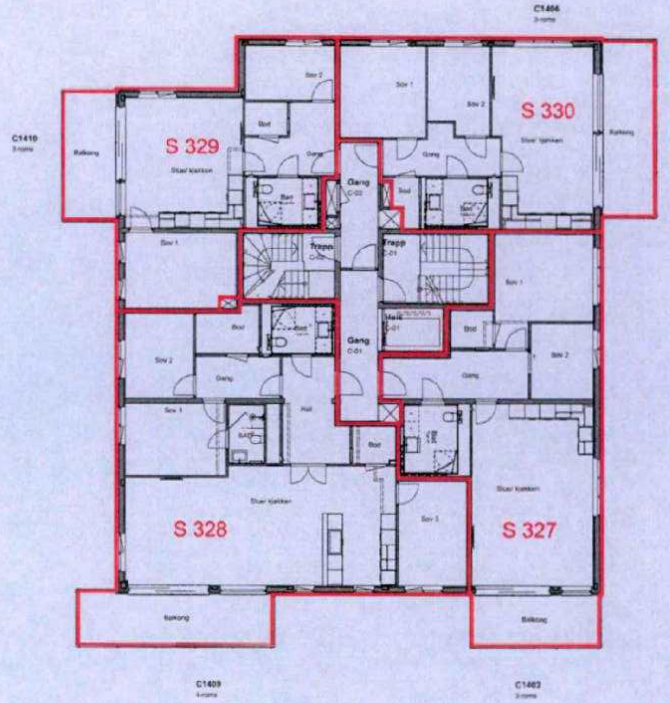


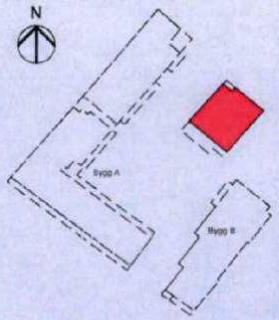


M=1:250

Prosjekt: **MIDDELTHUNET, BYGG C**				Seksjonsgrense S nr Seksjonsnr.		LOF ARKITEKTER AS Rosenborggata 19C 0356 Oslo tel: 4000 6333 www.lof.no		
Adresse: Middelthunsgate 17	**Prosjektnr.:** 1740	**Gnr/Bnr:** 215/226	**Dato:** 24.06.2021	**Side:** 13 / 15	**Tegner:** TAN	**Kontroll:** KP	**Tittel:** **13 Et**	**Rev.:**

Side 67 av 72
Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39
Kartverket
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Side 49 av 54

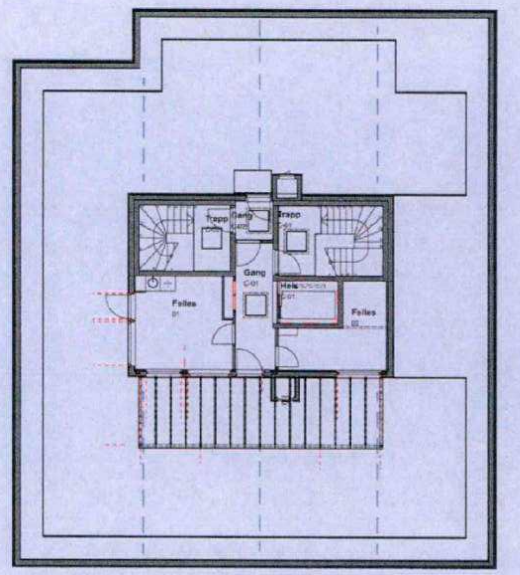


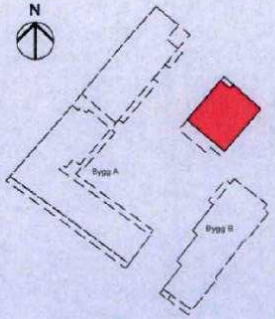


M=1:250

Prosjekt: **MIDDELTHUNET, BYGG C**				Seksjonsgrense S nr Seksjonsnr.		LOF ARKITEKTER AS Rosenborggata 19C 0356 Oslo *tel:* 4000 6333 www.lof.no		
Adresse: Middelthunsgate 17	**Prosjektnr.:** 1740	**Gnr/Bnr:** 215/226	**Dato:** 24.06.2021	**Side:** 14 / 15	**Tegner:** TAN	**Kontroll:** KP	**Tittel:** **14 Et**	**Rev.:**

Side 68 av 72
Attestert kopi av dok.nr. 2022/107201/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39
Kartverket



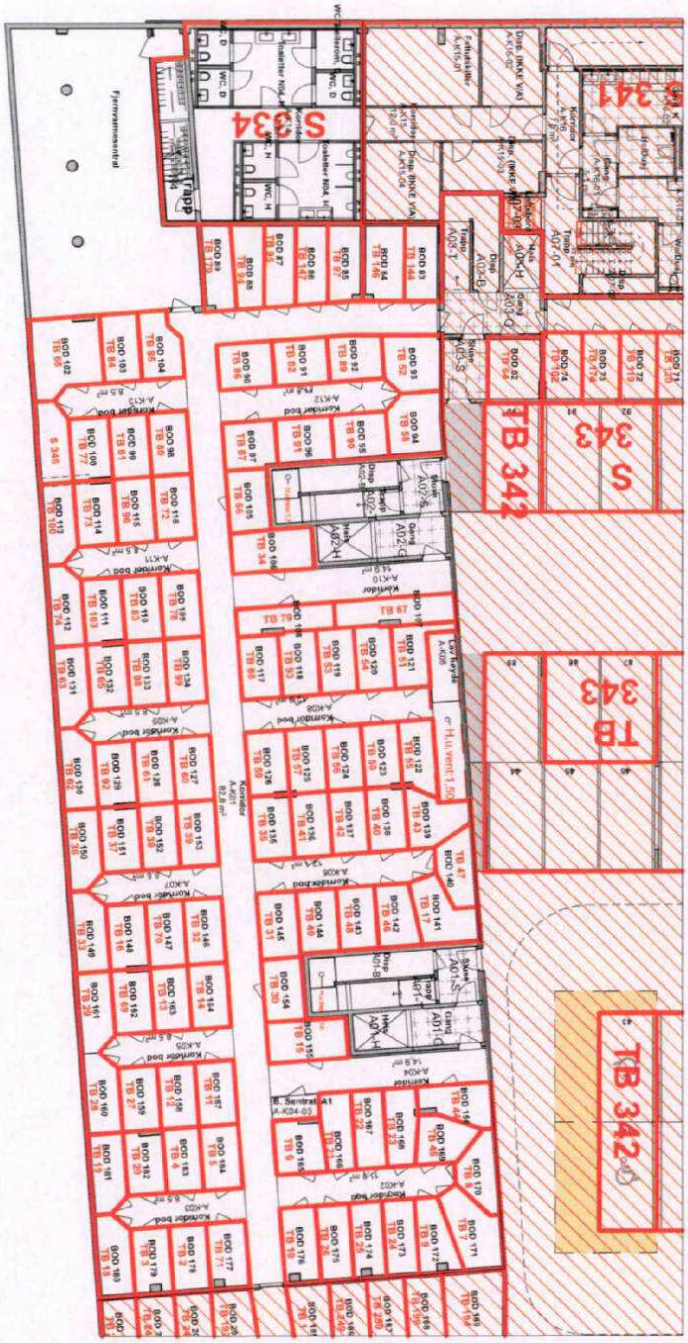


PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

M=1:250

Prosjekt: MIDDELTHUNET, BYGG C				Seksjonsgrense S nr Seksjonsnr.		LOF ARKITEKTER AS Rosenborggata 19C 0356 Oslo tel: 4000 6333 www.lof.no		
Adresse: Middelthunsgate 17	**Prosjektnr.:** 1740	**Gnr/Bnr:** 215/226	**Dato:** 24.06.2021	**Side:** 15 / 15	**Tegner:** TAN	**Kontroll:** KP	**Tittel:** 15 Et	**Rev.:**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



M=1:300

Prosjekt: **MIDDELTHUNET, KJELLER**

Adresse: Middelthunsgate 17, 0368 Oslo

Prosjektnr.: 1740

Gnr/Bnr: 215/226

Dato: 09.11.2021

Side: 03/05

Tegner: MSV

Kontroll: KP

Tittel: **Boder del 1**

Rev.:

Seksjonsgrense

S nr Seksjonsnr.

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



PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

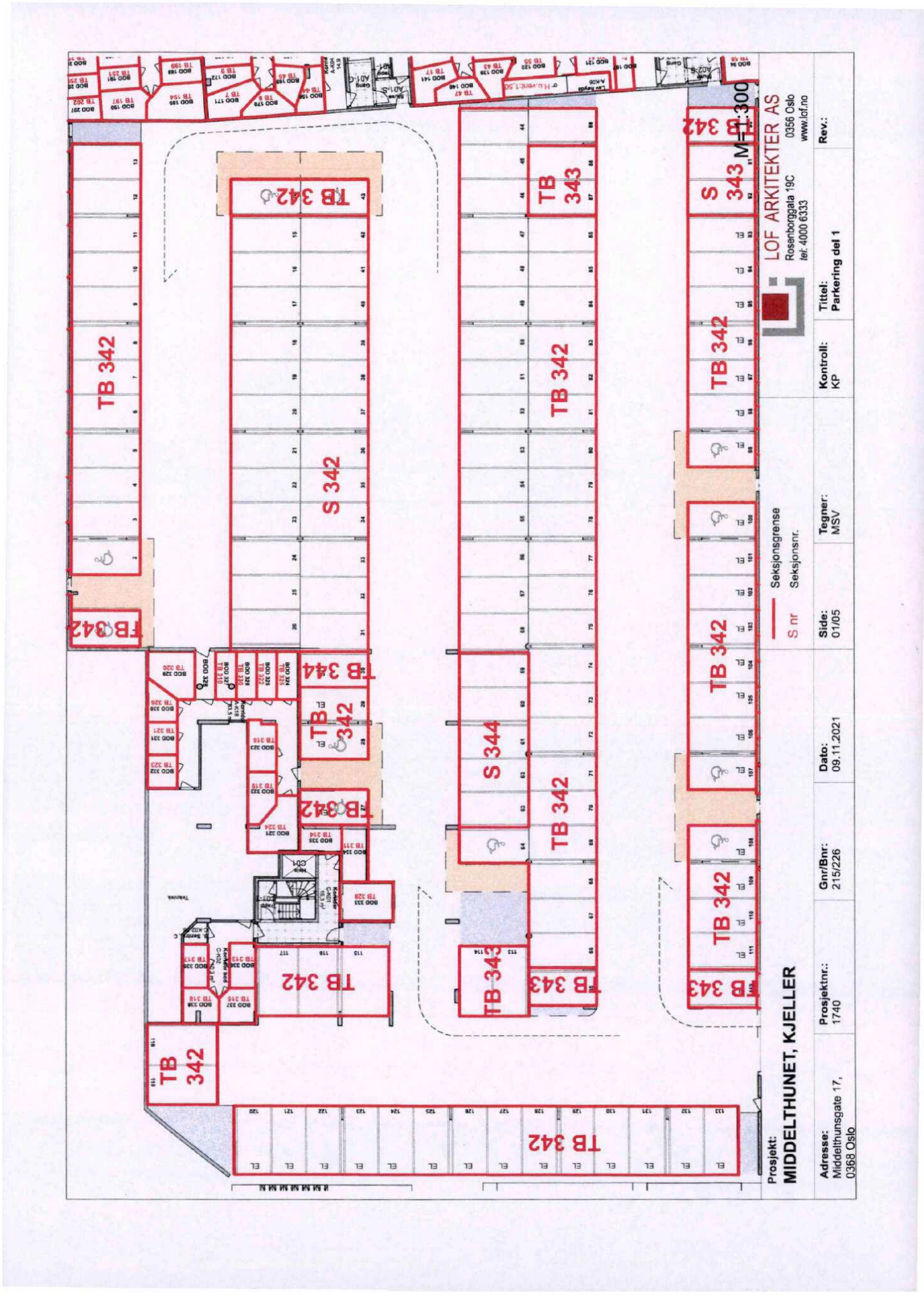


M=1:300

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

Rev.:	Tittel: Boder del 2	Kontroll: KP	Tegner: MSV	Side: 04/05	Dato: 09.11.2021	Gnr/Bnr: 215/226	Prosjektnr.: 1740	Prosjekt: MIDDELTHUNET, KJELLER	Adresse: Middelthunsgate 17, 0368 Oslo

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


LOF ARKITEKTER AS
Rosenborggata 19C
Tel: 4000 6333
0356 Oslo
www.lof.no
Rev.:
Tittel: Parkering del 1
Kontroll: KP
Tegner: MSV
Side: 01/05
Dato: 09.11.2021
Gnr/Bnr: 215/226
Prosjektnr.: 1740
Adresse: Middelthunsgate 17, 0368 Oslo
Prosjekt: MIDDELTHUNET, KJELLER
Seksjonsgrense
S nr Seksjonsnr.
M=1:300
TB 342
S 342
TB 343
S 343
S 344
TB 344

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613739211
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
988736228	M17 UTVIKLING AS		Postboks 1110 Forneburingen, 1307 FORNEBU
210163	KHULLAR SHELLEY MEENA	H0503	Middelthuns gate 15B, 0368 OSLO
920824064	MIDDELTHUNET NÆRING AS		Postboks 1110 Forneburingen, 1307 FORNEBU

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	215	226

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 1231765 Tinglyst: 03.11.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1231765/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:39

Side 1 av 8

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 22.06.2023 EBME

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
M17 UTVIKLING AS	988 736 228	928 853 217	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
C/O NORDR EIENDOM AS, PB 507 SKØYEN	0214	OSLO	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	215	226	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
~~194~~	~~988 736 228~~	~~M17 UTVIKLING AS~~	1 / 1
~~341~~	~~988 736 228~~	~~M17 UTVIKLING AS~~	1 / 1
346	988 736 228	M17 UTVIKLING AS	1 / 1
348	988 736 228	M17 UTVIKLING AS	1 / 1
194	210163 [redacted]	SHELLEY MEENA KHULLAR	1/1
341	920 824 064	MIDDELTHUNET NÆRING AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
194	B	127	B
341	N	322	B
346	N	SLETTES	
348	N	SLETTES	
		Nevner = 28 319	

Dato	Innsenderens underskrift
22/9-22	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av seksjon 194 (bod) overføres til seksjon 341 som tilleggsdel bygning. Ingen endringer i sameiebrøken.
Arealet i seksjon 346 (bod) og 348 (bod) overføres til seksjon 194 som tilleggsdel bygning.
Seksjon 346 og 348 utgår (slettes) og nevneren i sameiebrøken reduseres tilsvarende med 2 fra 28 321 til 28 319.
Ingen andre endringer.
Avgiftsgrunnlaget for bod til seksjon 341 er 250.000 Kr.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
22/9-22	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
346, 348, 194, 349	OSLO 22/9-22		KRISTIAN S. TRONVAAG
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
22/9-22	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
SE FULLMAKT		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	215	226		194, 341, 346, 348

Dato	Underskrift	Stempel
5.6.23		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
22/9-22	

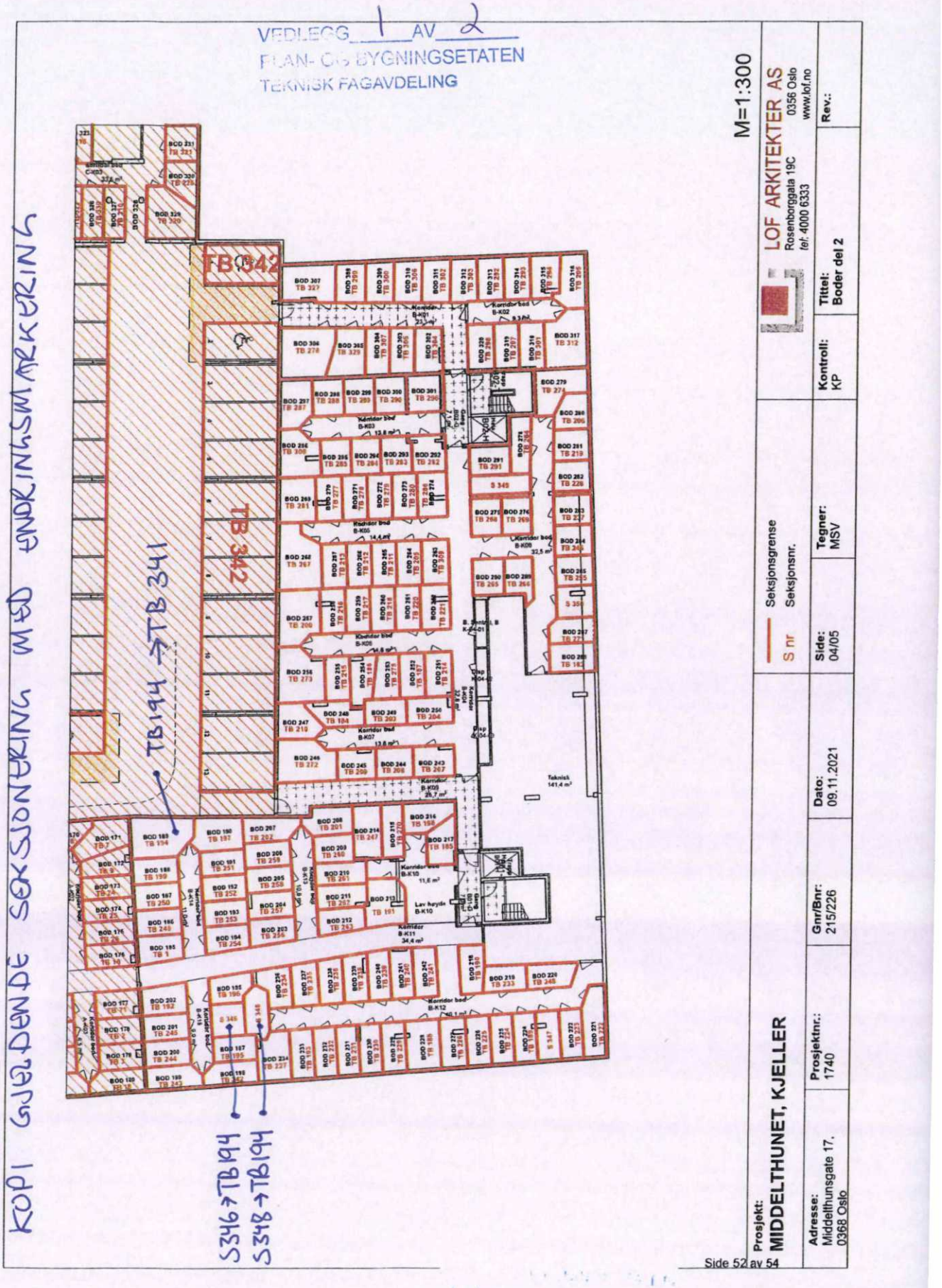
4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

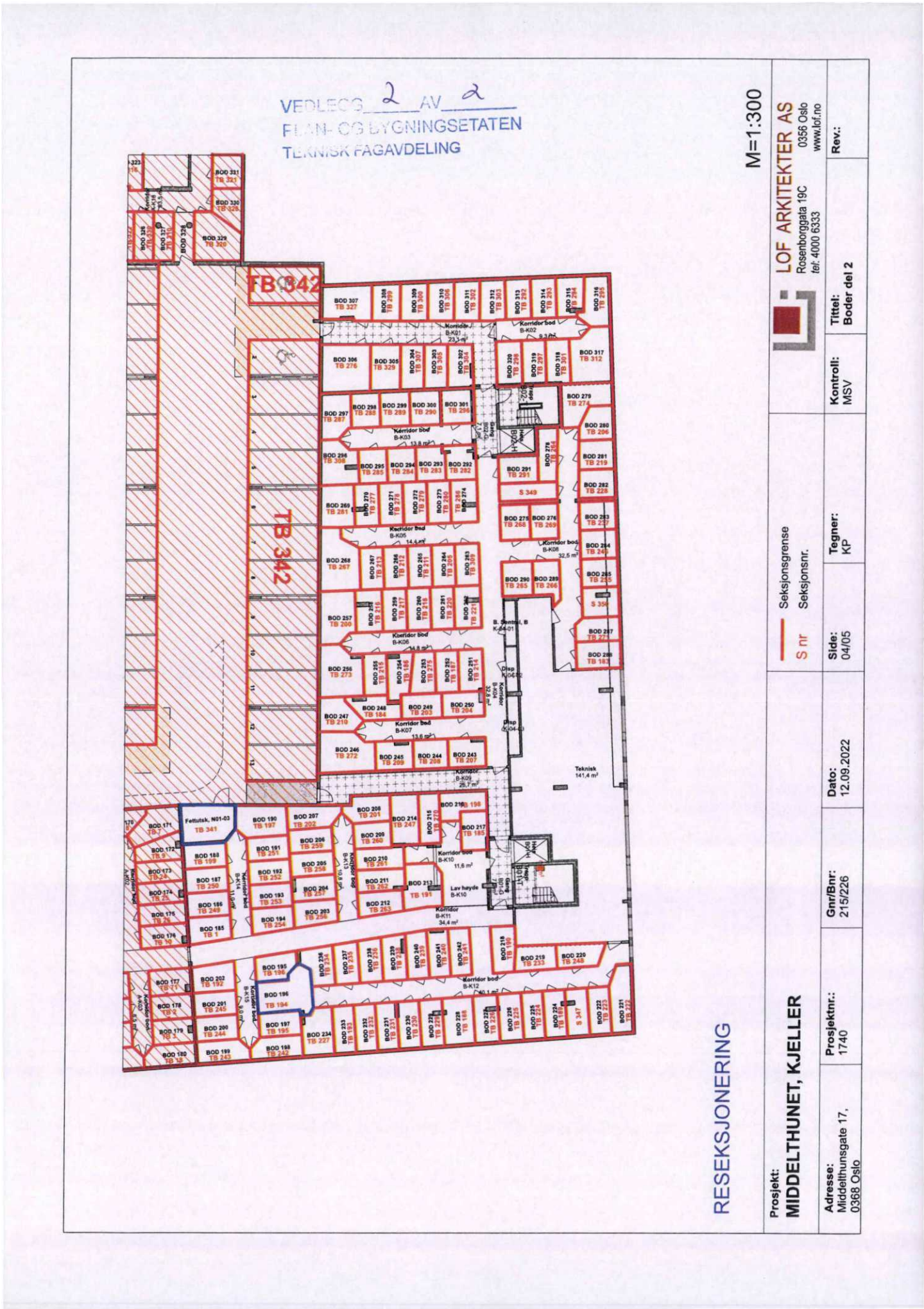
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

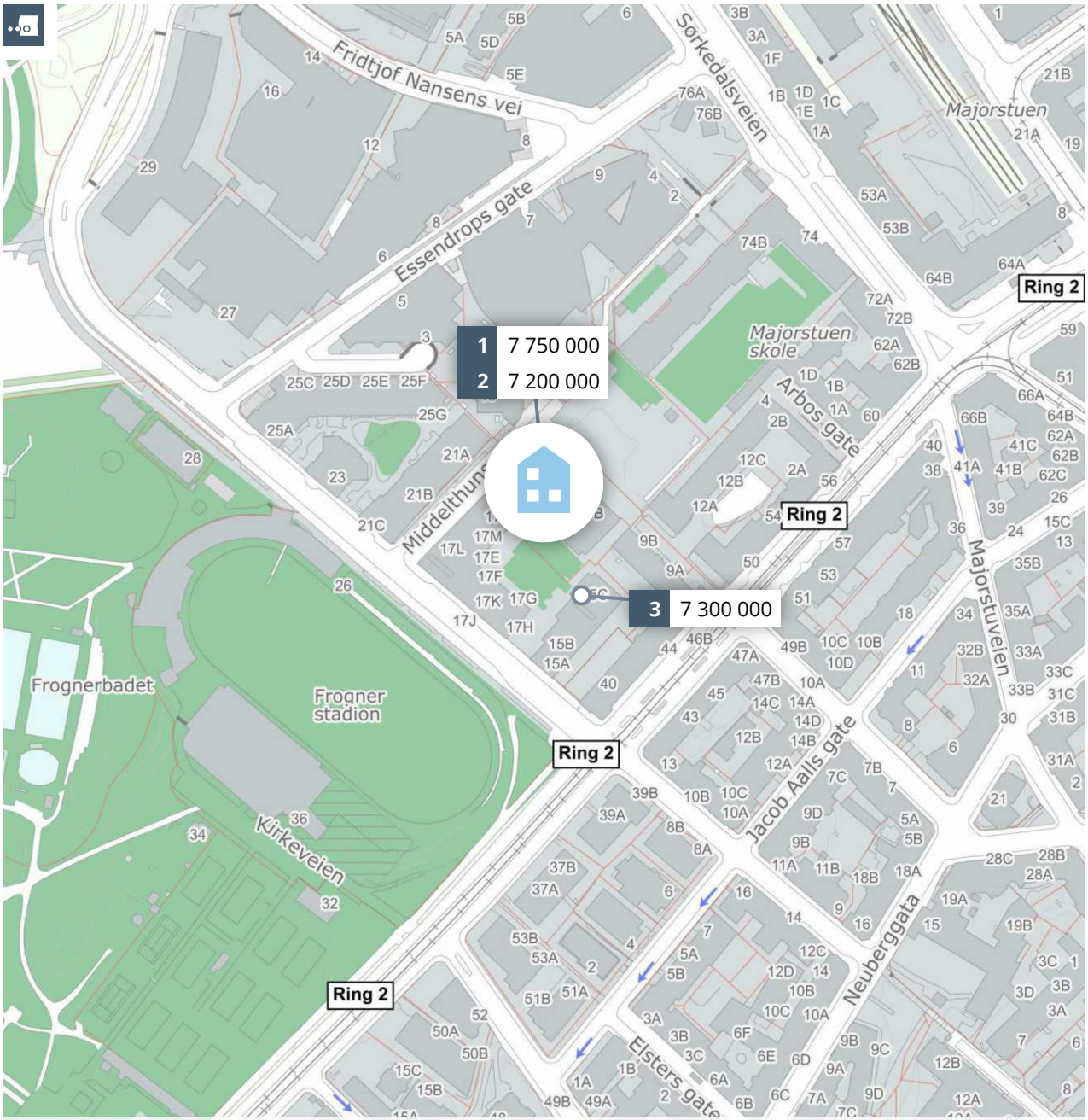
Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato 22/9-22 | Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering


VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
KOPI GJELDENDE SEKSJONERING MED ENDRINGSMERKERING
TB 342
TB 341
TB194 → TB 341
S346 → TB194
S348 → TB194
M=1:300
LOF ARKITEKTER AS
Rosenborggata 19C 0356 Oslo
tel: 4000 6333 www.lof.no
Seksjonsgrense
S nr Seksjonsnr.
Prosjekt: MIDDELTHUNET, KJELLER
Adresse: Middelthunsgate 17. 0368 Oslo
Prosjektnr.: 1740
Gnr/Bnr: 215/226
Dato: 09.11.2021
Side: 04/05
Tegner: MSV
Kontroll: KP
Tittel: Boder del 2
Rev.:
Side 52 av 54


VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
M=1:300
RESEKSJONERING
LOF ARKITEKTER AS
Rosenborggata 19C 0356 Oslo
tel: 4000 6333 www.lof.no
Prosjekt:
MIDDELTHUNET, KJELLER
Adresse:
Middelthunsgate 17, 0368 Oslo
Prosjektnr.: 1740
Gnr/Bnr: 215/226
Dato: 12.09.2022
Side: 04/05
Tegner: KP
Kontroll: MSV
Tittel: Boder del 2
Rev.:
Seksjonsgrense
S nr Seksjonsnr.
TB 342



Meglers verdivurdering

MIDDELTHUNS GATE 17 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 17.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Middelthuns gate 17 C, 0368 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 215 BNR 226 FNR 0 SNR 156 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 8

Verdivurdert til

7 000 000

-	7 000 000	159 091
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	44 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	2 819
Formue	8 053
Soverom	1
Etasje	7

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Middelthuns gate 17 C 51 m² 2022 5. etg 1 sov	08.08.2025	7 800 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**151 961**
2	Middelthuns gate 17 C 44 m² 2022 7. etg 1 sov	26.05.2025	7 200 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**163 636**
3	Middelthuns gate 15 C 47 m² 2022 5. etg 1 sov	17.03.2026	7 500 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**155 319**

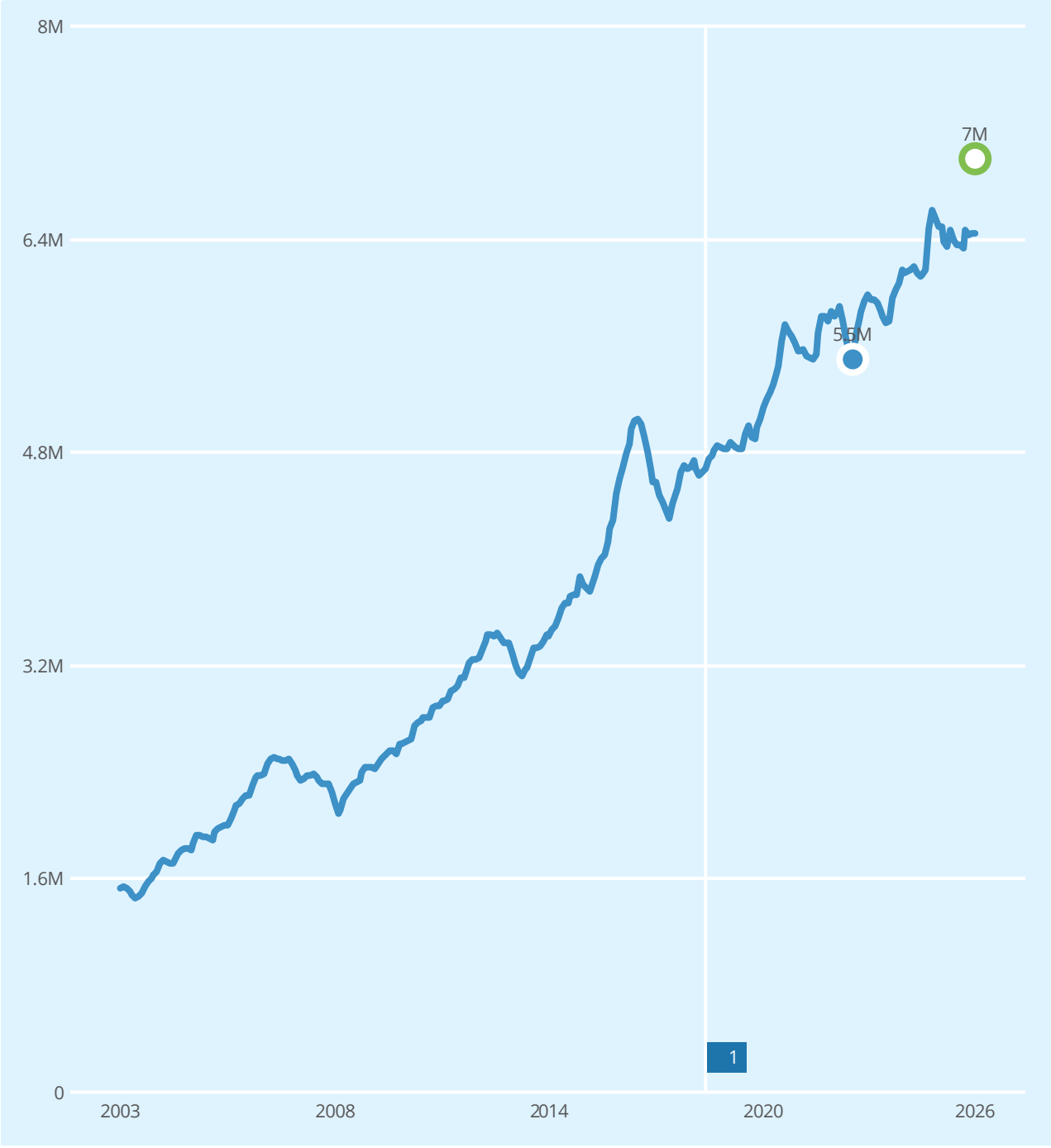
Delikat 2-roms fra 2022 i eksklusive Middelthunet. Solrik vestvendt balkong med utsikt mot parken. Felles takterrasser!

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

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.12.2022		13.12.2022	-	5 500 000	-	5 500 000

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 8 grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

9.9M
9.6M
9.3M
9 102 000 Prisantydning i snitt
8.7M
8.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
91
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 8 grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

6 950 000 Salgspris i snitt
6 943 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

159 091 Middelthuns gate 17 C
Totalpris 7 000 000

140 410 MAJORSTUEN RODE 8 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

122 664 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Middelthuns gate 17C, 0368 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 226, Snr. 156, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260070

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Nils Trongaard

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 480 42 337

E-post: nils.trongaard@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
