NORDVIK

Middelthuns gate 15C

1 soverom | 47 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Middelthuns gate 15C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.02.2026









Nøkkelinformasjon

Smart og lekker 2-roms selveier. Heis. Stor balkong. Gulvvarme. Garasjeplass*. Felles takterrasser. Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**7 500 000,-**
Omkostninger	**188 880,-**
Totalpris	**7 688 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 765,-**
BRA-i	**47 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Middelthuns gate 15C - En smart og lekker 2-roms selveierleilighet, i 5. etasje, med svært attraktiv intern beliggenhet.

- Heis
- Kjellerbod
- Utvendige screens
- Vannbåren gulvvarme
- Flere, felles takterrasser, blant annet på toppen av dette bygget, og parkmessige fellesarealer
- Nytt bygg fra 2022 med garanti fra utbygger frem til 2027
- Stor balkong på 8m² med formiddagssol på sommerstid
- *Selger eier en garasjeplass i byggets garasjekjeller. Denne kan kjøpes separat
- Sameiet disponerer to gjesteleiligheter i første etasje i oppgang 17C som kan leies
- Umiddelbar nærhet til Frognerparken, Frognerbadet og kollektivt
- Smart planløsning med romslig stue og soverom i tillegg til omkledningsrom fra entréen

Planløsning

5. etasje
Total BRA-I: 47 kvm

Tyder








Jacobs
EXTRA VIRGIN
NORGES NASJONALRETTER


SIEMENS






sigdal















Det er montert screens på utsiden av alle vinduene.





Svært praktisk omkledningsrom med adkomst fra entéen.

Bad fra 2022 med nedsenket dusjhørne med dører i herdet glass.





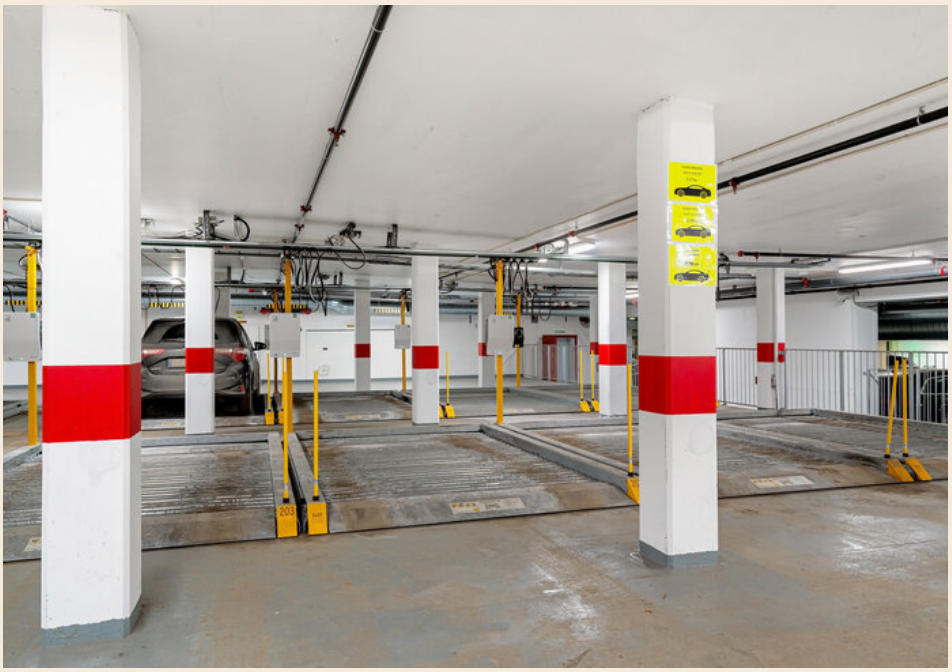
Opplegg til både vaskemaskin og tørketrommel. Vegger og gulv er flislagt med lyse og delikate fliser. Det er lagt varmekabler i gulv.





Innbydende og lys entré.

Selger eier en garasjeplass i byggets garasjekjeller. Denne kan kjøpes separat. Konferer megler for mer informasjon.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0062/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Middelthuns gate 15C, 0368 OSLO
Gnr 215, bnr 226, snr 238 (ideell andel 1/1) / Gnr 215, bnr 396 (ideell andel 1/341) i Oslo kommune

Selger
Rita Katrine Løkken Granlund

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
201 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 688 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 701 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 52 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, soverom og omkledningsrom
Total BRA: 47 kvm.

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

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, bad, stue/kjøkken, soverom og omkledningsrom. I tillegg kommer kjellerbod på 5 kvm.

Kjøkken:
Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Steinkompositt benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Bad/wc I:
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant. Flislagte gulv. Flislagte overflater.

Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Overflater:
Gulv: Enstavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himlinger: Sparklet og malte plater. Pusset og malte overflater.
Systemhimling i omkledningsrom.

Garderober:
Garderobeløsning med stang og hyller i omkledningsrom.
Skyvedørsgarderobe i soverom.

Balkonger:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 8 m2. Terrassebord på tilfarere og rekkverk i metallkonstruksjon med glassplater. Rekkverkshøyden er målt til 122 cm.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører.

Dører:
Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2021.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2021. Det er montert elektriske utvendige screens på: alle vinduer

Standard
Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 15 stykk.
TG0 - 3 stykk.

Parkering
Mulighet for kjøp av garasjeplass (gnr. 215/bnr. 395/ideell andel) systemparkering for kr. 550.000,-.

Kjøpesum og omkostninger for garasjeplassen kommer i tillegg til kjøpesummen for leiligheten. Det betales felleskostnader for garasjeplassen pr. mnd. Disse kommer i tillegg til felleskostnadene for leiligheten.

Bygningssakkyndig
Matias Holter Løberg

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling med video.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
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.
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.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, inkludert korttidsutleie.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg i alle rom, med unntak av omkledningsrommet/boden.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Leiligheten har vært leid ut. Eier har ikke tilgang til målinger av forbruk.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 765,- pr. mnd.
Inkluderer: akonto oppvarming og varmtvann, trappevask, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles forsikring, TV/Bredbånd, drift av sameiet og mer.

Formuesverdi
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Middelthunet Sameie, orgnr. 928853217

Om sameiet
Sameiets navn er Middelthunet Eierseksjonssameie.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Styret skal informeres om eierforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kroner 176 835,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8056051

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 526 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

Ny barnehage i prosjektet, samt godt etablerte barnehager som Månestråle barnehage og Stallen barnehage i umiddelbar nærhet. Ikke langt unna ligger to av Oslos største skoler, Majorstuen barne- og ungdomsskole og Uranienborg barne- og ungdomsskole.

Skoler og barnehager
Eiendommen sokner til Majorstuen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.01.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Bod i leiligheten benyttes av nåværende eier som omkledningsrom. Rommet er byggemeldt som bod.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Reguleringsbestemmelser som gjelder: S-4982: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Middelthuns gate 17 mfl./Majorstuen.

202461838

Saken gjelder
Frognerparken - Forprosjekt med reguleringsplan for Frognerparken
Sakstype: Detaljregulering
Vedtatt/behandlet av
Forslag
Lovverk
PBL 2008
Høydereferanse
NN2000
Vertikal nivå
På bakkenivå

Pågående byggesaker
Middelthuns gate 17 C-R - oppføring av boligblokk - Bygg A
Saksnummer: 202509330
Siste dok. 22.09.2025

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

301/215/226/238:
07.03.1914 - Dokumentnr: 902283 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om tak-/veggreklame
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

27.01.2022 - Dokumentnr: 107201 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 238
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/28321

Diverse påtegning
Retting av tegninger vedrørende snr. 181 og 182

03.11.2023 - Dokumentnr: 1231765 - Reseksjonering
Snr: 238
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/28319
Endring av tilleggsdel
Fjerning av seksjon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21.01.2020 - Dokumentnr: 2008137 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

27.01.2022 - Dokumentnr: 107201 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 238
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/28321

Diverse påtegning
Retting av tegninger vedrørende snr. 181 og 182

03.11.2023 - Dokumentnr: 1231765 - Reseksjonering
Snr: 238
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/28319
Endring av tilleggsdel
Fjerning av seksjon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:395
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

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

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

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

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

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

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

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

27.01.2022 - Dokumentnr: 107201 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 238
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/28321

Diverse påtegning
Retting av tegninger vedrørende snr. 181 og 182

03.11.2023 - Dokumentnr: 1231765 - Reseksjonering
Snr: 238
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/28319
Endring av tilleggsdel
Fjerning av seksjon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.04.2021 - Dokumentnr: 433399 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse/teknisk infrastruktur
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

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

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

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

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

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

27.01.2022 - Dokumentnr: 107201 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 238
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/28321

Diverse påtegning
Retting av tegninger vedrørende snr. 181 og 182

03.11.2023 - Dokumentnr: 1231765 - Reseksjonering
Snr: 238
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/28319
Endring av tilleggsdel
Fjerning av seksjon

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen ryddet, men ikke ytterligere rengjort etter visning.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess

· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke uten salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging. Ordinært fra 31.12 kr. 19.900,- kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. februar 2026

Megler
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2
Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 45506664

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Middelthuns gate 15C

Nabolaget Colosseum - vurdert av 179 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	16 min 🚶 1.3 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	18 min 🚶 1.4 km

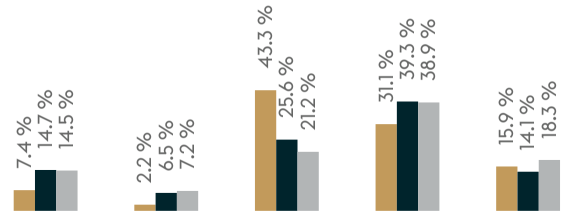
Offentlig transport

Frogner stadion	Linje 12N, 20	2 min 🚶 0.2 km
Frogner stadion	Linje 12	2 min 🚶 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 🚶 0.5 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	5 min 🚗 2.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚗 5.8 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år)	48 barn	1 min 🚶 0.1 km
Frogner barnehage (1-5 år)	66 barn	5 min 🚶 0.4 km
Stallen barnehage (1-5 år)	29 barn	6 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Naboskapet

Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	4 min
Frogner stadion	4 min
SATS Colosseum	2 min
Barrys Colosseum	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MIDDELTHUNS GATE 15 C, 0368 OSLO

Gnr: 215 Bnr: 226 Seksjon: 238
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	04/02/2026
Utskriftsdato:	05/02/2026
Oppdragsnummer:	98873
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 5. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2022, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Rita Katrine Løkken Granlund
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Rita Katrine Løkken Granlund , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 215 Bnr: 226 Seksjon: 238
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	8526.3 m²
Eierbrøk seksjon:	47 / 28319
Hjemmelshaver:	Rita Katrine Løkken Granlund
Adresse:	Middelthuns gate 15 C, 0368 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	04/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	03/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
5. etasje	47	0	0	8
Sum bolig:	47	5	0	8
Sum BRA:	52			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Omkledningsrom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er innhentet ferdigattest for oppføring av boligblokk med næring i første etasje (bygg B) - datert 04.01.2024.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2021.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2021.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i entre, stue/ kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/ kjøkken, ca. 8 m².
Terrassebord på tilfarere og rekkverk i metallkonstruksjon med glassplater.
Rekkverkshøyden er målt til 122 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i bad.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 0

Vannbåren varme

Beskrivelse: Ifølge eier er det installert vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg i alle rom, med unntak av omkledningsrommet. Fordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Luftespalte med lufttilførsel under dører

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 0

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Steinkompositt benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Systemhimling i omkledningsrom.
Himlingshøyde ca. 2,54 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i omkledningsrom.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Det er montert elektriske utvendige screens på: alle vinduer

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i omkledningsrom.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Samsvarserklæring signert og datert 08.07.2022 er fremvist for følgende arbeider:
- Elektriske installasjoner i leiligheten.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Badet er i fra byggeår.
Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest.

Våtromsgulv – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i metall.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Hulltaking – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Granlund, Rita Katrine Løkken	9578-5992-4-3003876	2026-02-02 13:43:47

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. feb. 2026

Oppdragsnummer
14-0062/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Middelthuns gate 15C, 0368 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Rita Katrine Løkken Granlund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. november 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Nybygg ferdig i 2022

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sameiet ordner med oppfølging og kontroller med fellesfunksjoner. Har vært kontroll av varme.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0062/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Granlund, Rita Katrine Løkken	**2026-02-02**

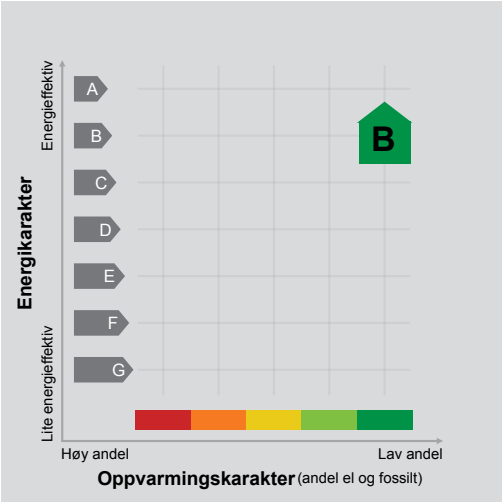
Identifikasjon

bankID Granlund, Rita Katrine Løkken

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester MIDDELTHUNET SAMEIE
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0368
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	226
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300732579
Merkenummer	Energiattest-2025-226450
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:	47
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-er)

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.

Pliktene ved 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 enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Middelthuns gate 15C	300732579	H0204	211	0	
Middelthuns gate 15C	300732579	H0304	220	0	
Middelthuns gate 15C	300732579	H0404	229	0	
Middelthuns gate 15C	300732579	H0504	238	0	
Middelthuns gate 15C	300732579	H0604	247	0	
Middelthuns gate 15C	300732579	H0704	256	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	9 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	47 m²
Totalt BRA	47 m²
Oppvarmet luftvolum	118 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	0,91 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	222,4 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	2,73 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	0,31
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	0,69
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	25.9.2023
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	7,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	6,2 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,0 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	83,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 061 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	86,40 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 199 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	86,40 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 061 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	2 096 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	1 965 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 061 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,8 %

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

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

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

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

3-3 Ordensregler og dyrehold

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

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

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

4-3 Drifts- og vedlikeholdsplikt

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

4-4 Kostnadsfordeling

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

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- **a)** Inventar
- **b)** Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- **c)** Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- **d)** Skap, benker, innvendige dører med karmer
- **e)** Listverk, skillevegger, tapet
- **f)** Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- **g)** Vegg-, gulv- og himlingsplater
- **h)** Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- **i)** Innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- **j)** Individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. 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

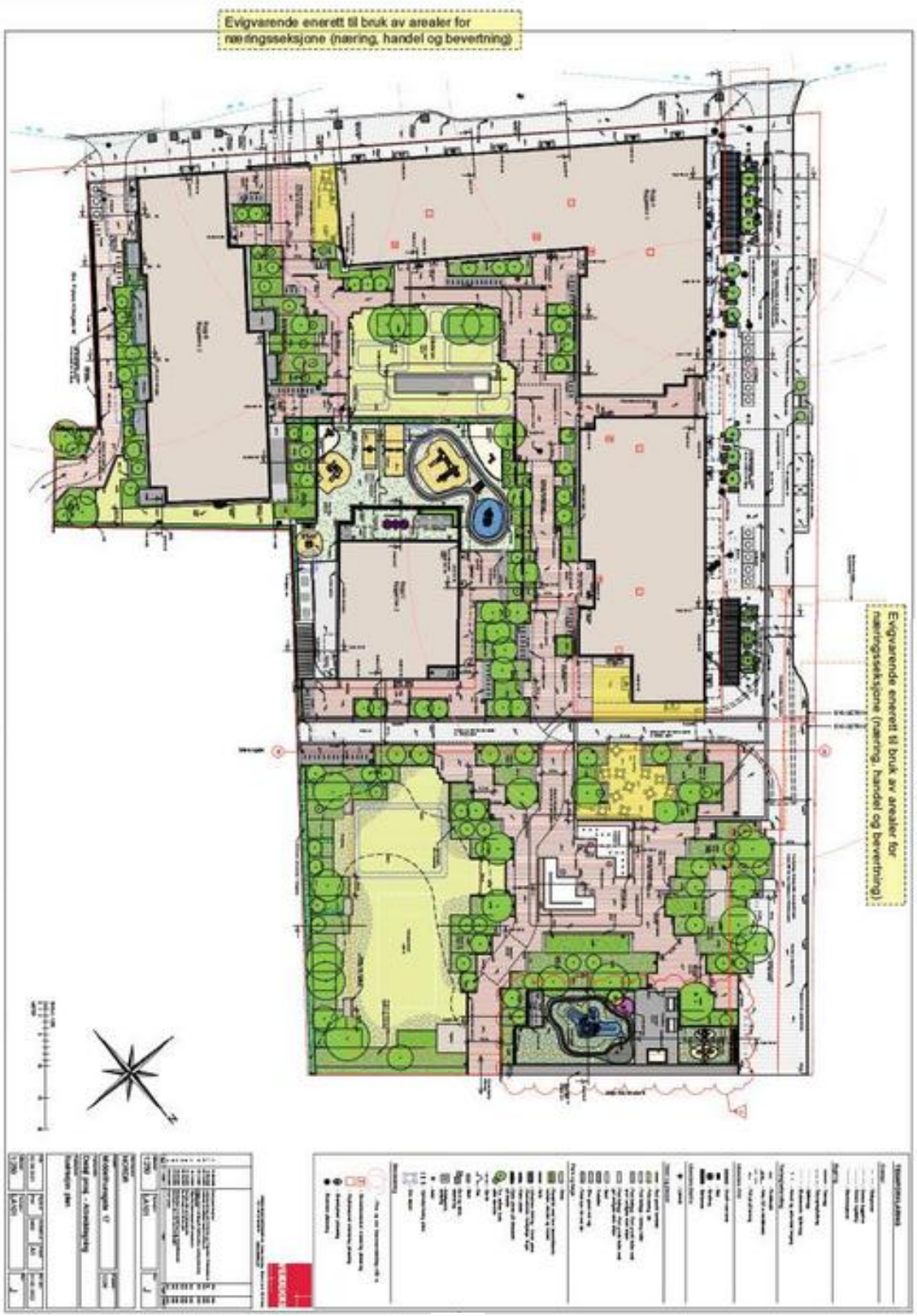
1.1 Fortrinnsrett til bruk av fellesareal for næringsseksjon 334 og 338

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

* 1 0 2 2 6 8 6 2 5 0 6 2 *

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

Bestillingsnr.: 102268625062

Deres ref.:

Dato:
05.05.2011

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

☒ Dokumentet følger vedlagt

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

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

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Dokn: 82765 Tinglyst: 05.12.2003 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.

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

CBK og SE er enige om følgende:

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

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

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

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

RETT KOPI

EIENDOM-NO/1US/—/1753-1

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

Oslo, 23.10.1996

Selvaag Eiendom AS

Christiania Bank og Kreditkasse

Selvaag Eiendom AS
PER BOHANN-LARSEN

Nordea Bank Norge ASA

BJARD SYRRIST

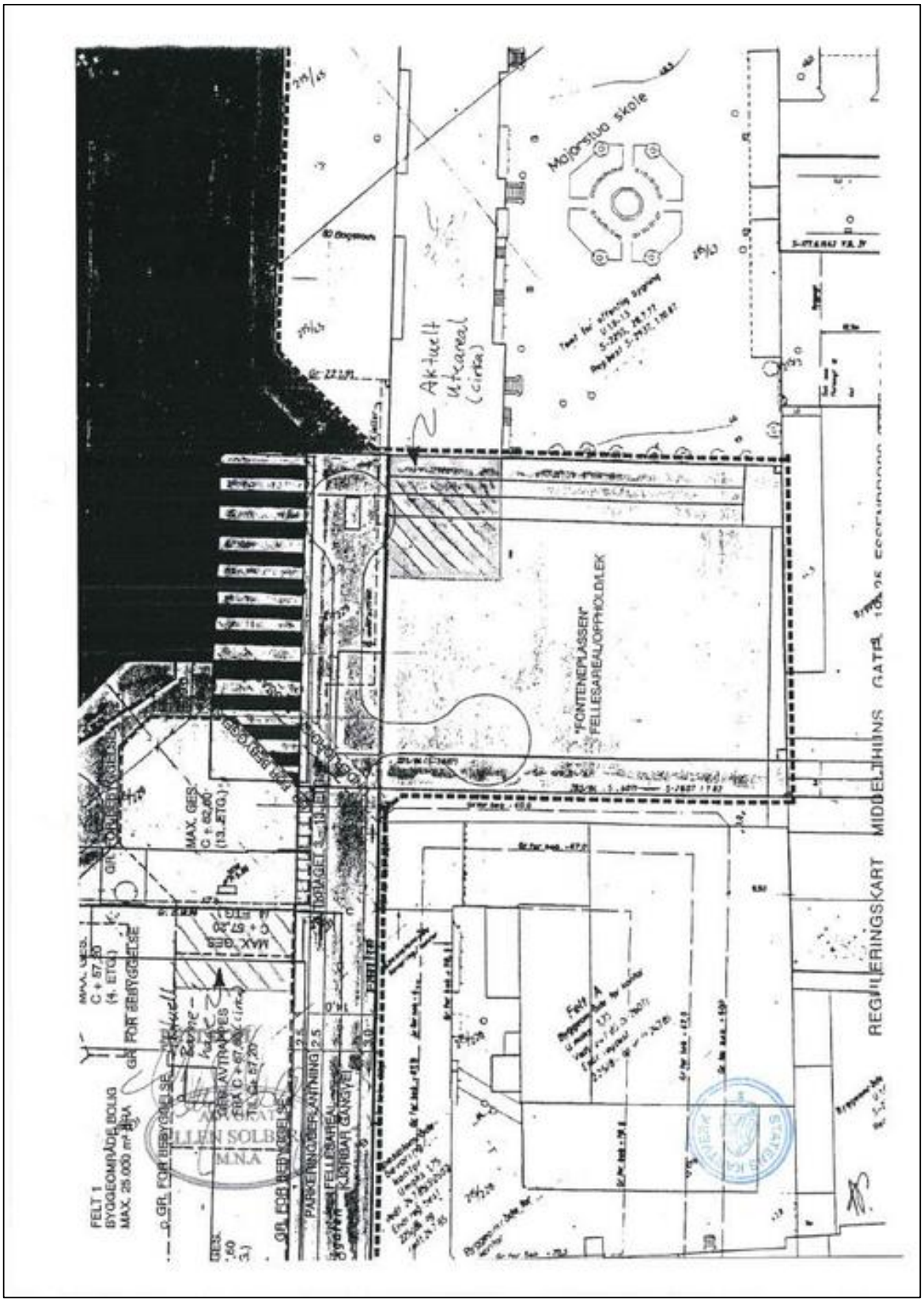
OSLO, DEN 2. DESEMBER 2003

RETT KOPI

ELLEN SOLBERG
MNA

EIENDOM-NO/GUI/--/1753-1

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



P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Kine Fjerdingen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: k.fjerdingen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0062/26 . Vår ref.: 2334-1-238 Dato: 02.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Middelthunet Sameie
Organisasjonsnr:	928853217
Seksjonseier:	Granlund, Rita Katrine Løkken
Medeier:	
Leilighetsnummer:	238
Adresse:	Middelthuns Gate 15 C, 0368 OSLO
Seksjonsnummer:	238
Gnr.	215
Bnr.	226

Opplysninger om boligselskapet:

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

Følger boligen ved salg, kan også selges separat, til andre seksjonseiere i sameiet, se vedtektene pkt 4. Administrasjonsgebyr til forretningsfører for garasjen iht gjeldende prisliste. Det tilkommerr felleskostnader for garasjeplass. Vennligst spesifiser i eierskiftemeldingen om eierskifte også gjelder garasjeplass(er). Parkeringsplass i Garasjesameiet Middelthunet 1, gnr 215 bnr 226 snr 342 og Garasjesameiet Middelthunet 2, gnr 215 bnr 226 snr 343 ligger i «ny del» Ideel andel er tinglyst på person. Parkeringsplass i Fonteneplassen Garasjesameie er gnr 215 bnr 395. Disse ligger i «gammel del». Dette er systemplasser. Ideel andel er tinglyst på person. Parkeringsplasser i ekstern del. Disse ligger i seksjon 344. Ladestrøm til e-bil faktureres etter målt forbruk. Eventuelle spørsmål om kjøp garasje, kontakt utbygger ass.prosjektleder Stine Skaarset tlf 47375178, eller prosjektselger Camilla Melsgard tlf 22981479. Boligselskapet har avtale med Divako om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Divako sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Divako avregner faktisk energiforbruk pr. 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: 2 764,40,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

A konto vann/avløp	489,90	294,83 fra 01.03.2026
Akonto energi	318,73	192,83 fra 01.03.2026
Boligventilasjon	33,77	
Felleskostnader likt bolig	344,86	
TV/Bredbånd	261,00	254,00 fra 01.03.2026
Felleskostnader brøk bolig	1 316,15	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	312,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	9 084,-
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

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

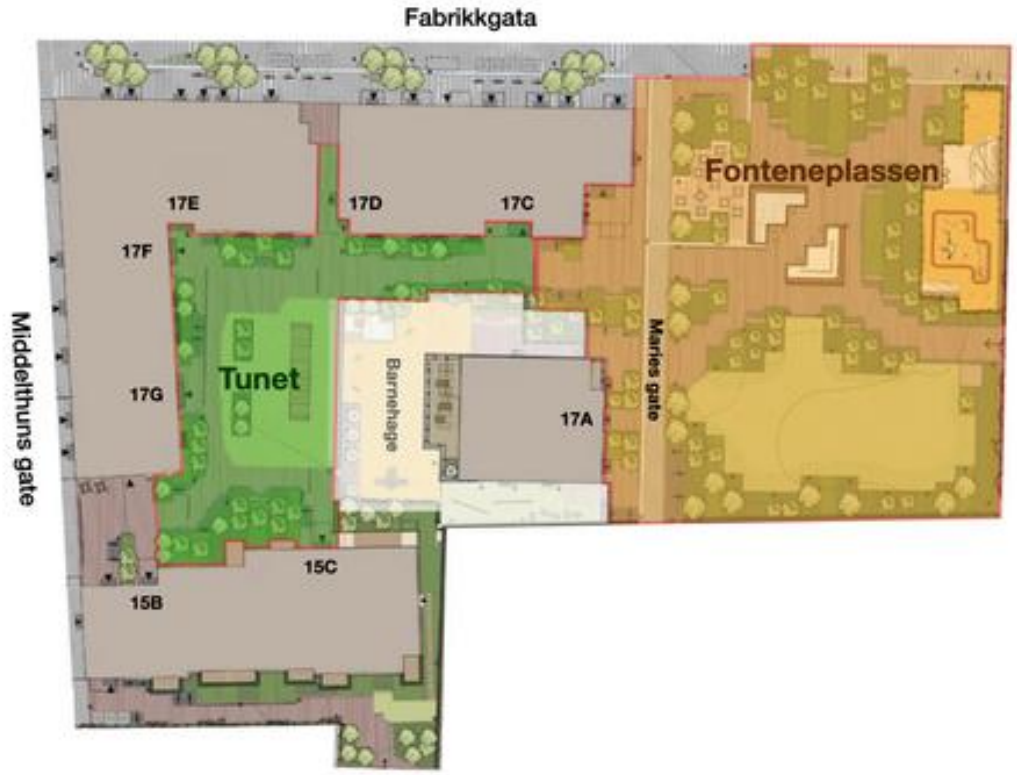
Det er ikke tillatt for barn å leke i trappeoppganger, parkeringskjeller eller bodområder, og mindreårige skal ikke gis adgang til disse områdene uten følge med voksne.

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.

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 Gulïn 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-2N4KL

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.

MIDDELTHUNET

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.

UTKAST

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.

MIDDELTHUNET

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

MIDDELTHUNET

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 uteareal ene 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.

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

Transaksjon 09222115557547545969 Signert RS, SLAB, OB

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- og bygningsetaten

Oslo

LOF ARKITEKTER AS
Postboks 5273 Majorstua
0303 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.01.2024
Kyrre Pedersen	201817512 - 66 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jørgen Ekseth Lundsaunet	

Adresse:	MIDDELTHUNS GATE 15	Eiendom:	215/226/0/0
Tiltakshaver:	M17 UTVIKLING AS	Søker:	LOF ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Middelthuns gate 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk med næring i første etasje (bygg B), 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 201817512			
Beskrivelse	*Tegningsnr*	*Dato*	*PBE-id*
Situasjonsplan	A-H-10-04	24.08.2018	1/33
Landskapsplan byggetrinn 2	105	05.12.2018	1/36
Plan kjeller bygg B	E 05	21.11.2018	1/41
Plan 1. etasje bygg B	E-06	07.12.2018	1/42
Plan 3. etasje bygg B	E-08	07.12.2018	1/44
Plan 4. etasje bygg B	E-09	07.12.2018	1/45
Plan 5. etasje bygg B	E-10	07.12.2018	1/46
Plan 6. etasje bygg B	E-11	07.12.2018	1/47
Plan 7. etasje bygg B	E-12	07.12.2018	1/48
Plan 8. etasje bygg B	E-13	07.12.2018	1/49
Plan 9. etasje bygg B	E-14	07.12.2018	1/50

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

Landskapsplan	101	17.06.2019	9/8
Takterrasser	L-13046-120	17.06.2019	9/9
Plan 10, bygg B	E-15	30.09.2019	9/10
Plan 11, bygg B	E-16	30.09.2019	9/11
Takplan, bygg B	E-23	30.09.2019	9/12
Snitt A	E-17	30.09.2019	9/13
Snitt C	E-19	30.09.2019	9/15
Plan 2, bygg B	E-07	15.10.2019	13/2
Bygg B- Plan 1	E 06	28.06.2022	44/10
Bygg B- Plan 8	E-13	28.06.2022	44/11
Bygg B- Plan 10	E 15	28.06.2022	44/12
Bygg B- Plan 11	E 16	28.06.2022	44/13
Bygg B- Plan 12 Takplan	E23	28.06.2022	44/14
Bygg B- Snitt B	E 18	28.06.2022	44/15
Bygg B- Fasade mot Sør og Nord	E 20	28.06.2022	44/16
Bygg B- Fasade mot Vest, Gårdsrom	E21	28.06.2022	44/17
Bygg B- Fasade mot Øst	E 22	28.06.2022	44/18

Ansvarshavere

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201817512	
Organisasjonsnr Navn	*Beskrivelse*
965863443 ABC PUSSTEKNIKK AS	UTF - Murarbeider, tkl.2
965808752 ASSEMBLIN AS	PRO - Slukkeinstallasjoner blokk B, tkl.3
	PRO - Sanitær, varme og kjøling blokk B, tkl.3
	UTF - Sanitær, varme og kjøling blokk B, tkl.3
	UTF - Slukkeinstallasjoner blokk B, tkl.3
996199479 BRANN OG SIKKERHETSFORUM AS	UTF - Brannisolering av stål og branntetting av tekniske gjennomføringer, tkl.3
916863071 BREKKE & STRAND AKUSTIKK AS	PRO - Premisser for lydforhold og vibrasjoner, tkl.3
881208792 BRIGHT RÅDGIVENDE INGENIØRER BYGG AS	Kontroll - PRO konstruksjonssikkerhet, tkl.3
923607536 BYEMARK STÅL AS	UTF - Produksjon og montasje av bærende stålkonstruksjoner, tkl.3
979364857 COWI AS	PRO - Veg og avkjørsel, tkl.2
929308697 ERICHSEN & HORGEN AS	PRO - Bygningsfysikk: Hygrotermisk og radon Bygningsfysikk: Energi, tkl.3
960481380 EURO-BLIKK & TAK AS	UTF - Isolering og tekking av tak, tkl.2
974679442 EXACT GEO SURVEY AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
944389407 GRINDAKER AS	PRO - Landskap og terreng, tkl.2

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0062/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Middelthuns gate 15C 0368 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 226, snr 238 (ideell andel 1/1) / Gnr 215, bnr 396 (ideell andel 1/341) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Frederick Horntvedt
Eiendomsmegler MNEF / Partner
P33 Eiendomsmegling AS
f.horntvedt@nordvikbolig.no
934 28 550



Hannah Westlie Gromholt
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
P33 Eiendomsmegling AS
h.gromholt@nordvikbolig.no
455 06 664

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: