

# Tilstandsrapport



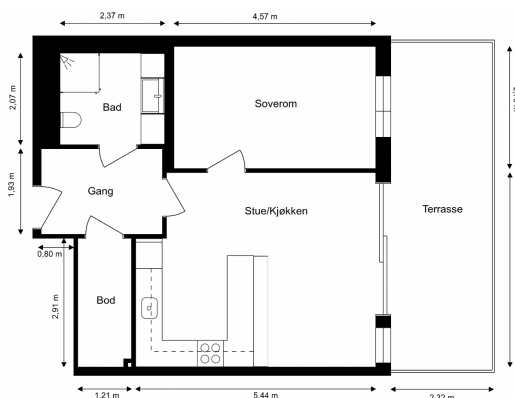
 Boligbygg med flere boenheter

 Middelthuns gate 17 E, 0368 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 215, bnr. 226, snr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m<sup>2</sup> BRA-i: 53 m<sup>2</sup>



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 21421-1504

Eiendomsverdi ref nr: BU1477

Foretak: Boligtilstand AS



En del av

 Norske  
Boligrapporter

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

## Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

### Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie  
Uavhengig Takstingeniør  
post@boligtilstand-as.no  
482 61 092

Medlem av  
**NITO**



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

## OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med pussplater og kledd med panel.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.
- Sprinkleranlegg.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,54 meter, målt i stue/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

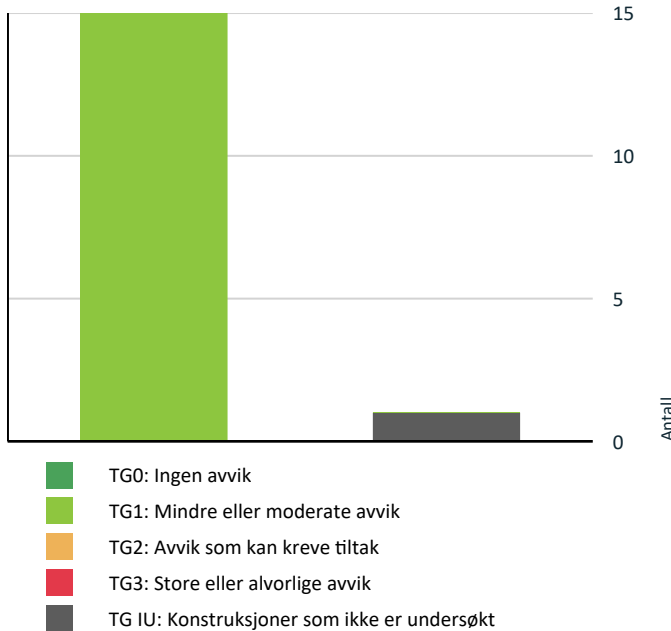
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremvist plantegning som samsvarer med bruken under befaringen.



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2022

### Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse, målt til ca. 16 m<sup>2</sup>.  
Membranen er ifølge eier fra byggeår.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje, lufting og løsninger for vannavrenning, inkludert oppkant ved dør.

## INNVENDIG

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.  
Mer om baderomskabiner kan leses her: <https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/>



# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluket er i stål. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarings.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdrøppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## 2. ETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk via ventil i himling. Luftespalte under dør for luftgjennomstrømning.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.  
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i stein.  
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Avtrekk: Via balansert anlegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).  
Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.



# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## ! TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Type: Vannbåren gulvvarme.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bad.

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?

Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Skjulte rør vurderes basert på alder og synlige tegn til skader på gulv fra gulvvarmen. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

Nei

Spørsmål til eier

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



# Tilstandsrapport

## 2022

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

**Nei**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:  
Nyinstallasjon.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ukjent**

## Generell kommentar

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

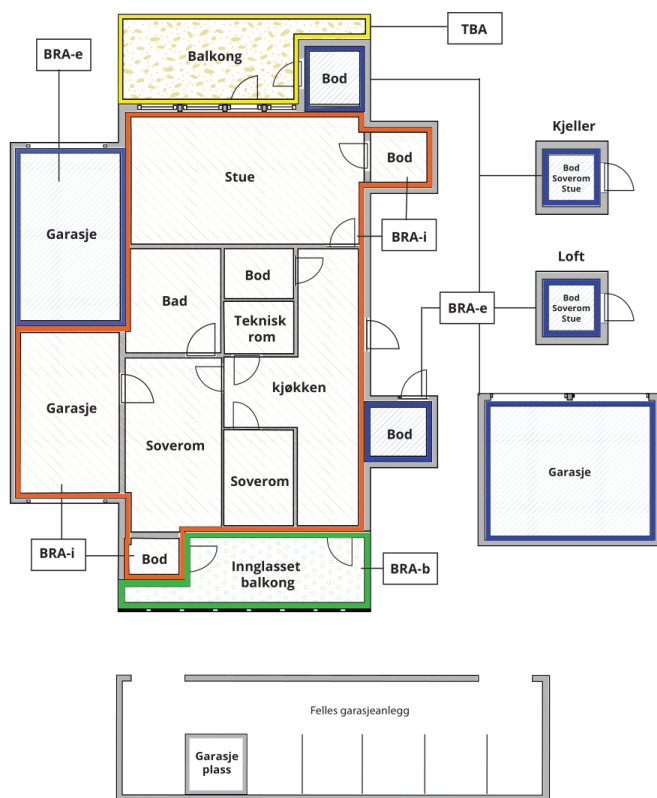
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	53			53	16
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>53</b>	<b>5</b>			<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>58</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger. Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Det er fremvist plantegning som samsvarer med bruken under befaringen.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Jonas Bryde Hagen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	226		39	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Middelthuns gate 17 E

### Hjemmelshaver

Hagen Jonas Bryde, Hagen Marius Bryde

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	23.02.2026		Fremvist		Nei
Eier	02.03.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	02.03.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom



# Forutsetninger

planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

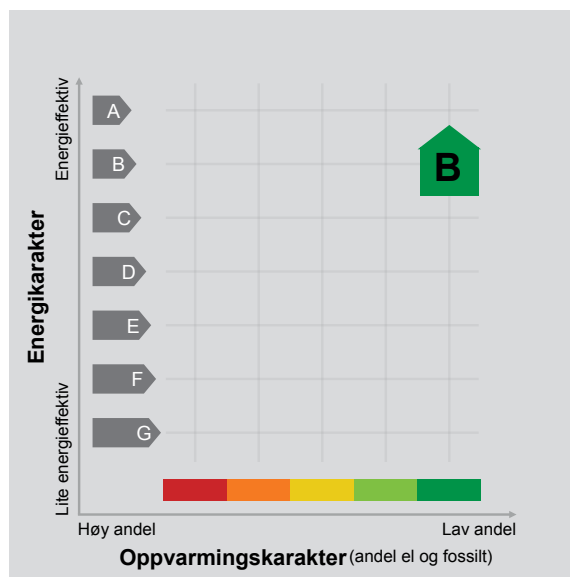
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

# ENERGIATTEST



Adresse	Middelthuns gate 17E
Postnummer	0368
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	226
Seksjonsnummer	39
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300714538
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	Energiattest-2025-226499
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](http://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 innnetemperaturen**

**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.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 2023

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 53

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

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/>.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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 energimerkeordningen. 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>)

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Middelthuns gate 17E	300714538	H0205	39	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	7 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	53 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	53 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	132 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	205,3 Wh/(m <sup>2</sup> ·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/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,42 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 W/m <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
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 årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,33
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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,67
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.9.2023

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	4,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,8 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	78,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 229 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	80,25 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 206 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	80,25 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 229 kWh/år

#### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

#### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 222 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 006 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 229 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,6 %
--------------------------------------	--------

LOF ARKITEKTER AS  
Postboks 5273 Majorstua  
0303 OSLO

Deres ref.:  
Kyrre Pedersen

Vår ref. (saksnr.):  
201806685 - 168  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Jørgen Ekseth Lundsæunet

Dato: 03.01.2024

Adresse: MIDDELTHUNS GATE 17  
Tiltakshaver: M17 UTVIKLING AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 215/226/0/0  
Søker: LOF ARKITEKTER AS  
Tiltaksart: Oppføring

## Ferdigattest - Middelthuns gate 17

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for boligblokk med næring i første etasje (Bygg A), som vi mottok 26.11.2023. Søknaden om ferdigattest er komplettert 03.01.2024.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

<b>Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201806685</b>			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan		14.08.2018	11/9
Plan 03	E 06	14.09.2018	15/7
Plan 04	E 07	14.09.2018	15/8
Plan 05	E 08	14.09.2018	15/9
Plan 06	E 09	14.09.2018	15/10
Plan 07	E 10	14.09.2018	15/11
Plan 08	E 11	14.09.2018	15/12
Plan 11	E 14	14.09.2018	15/15
Plan kjeller	E-05	20.12.2019	42/15
Snitt M	E-19	20.12.2019	42/22
Plan 12 etasje	E-15	08.03.2021	58/9

Plan tak	E-16	08.03.2021	58/10
Snitt 10	E-17	20.12.2019	58/11
Snitt C	E-18	20.12.2019	58/12
Fasade mot vest	E-21	20.12.2019	58/14
Fasade mot nord	E-22	08.03.2021	58/15
Fasade mot øst	E-23	20.12.2019	58/16
Oversikt over P-plasser og boder			58/21
Åpen frittstående pergola for uteservering N04	A-A-00-78-0100	05.08.2021	66/8
Åpen frittstående pergola for uteservering N08	A-A-00-78-0101	05.08.2021	66/9
Teknisk plan - Utomhus del 4	LA105	02.08.2021	66/10
Fabrikkgata - Belegg Mønster	LA106	02.08.2021	66/11
Landskapsplan	LA101	02.08.2021	66/12
Situasjonskart	A-H-10-03	19.08.2021	69/8
Forslag plassering gasstank	LA101	02.07.2021	69/10
Plan kjeller hele feltet	E01	30.06.2022	100/9
Plan 2 etasje - Bygg A	E-05	23.06.2022	100/13
Fasade mot syd - Bygg A	E-20	23.06.2022	100/14
Bygg A - plan 01	E-04	30.06.2023	151/5
Bygg A - plan 10	E-13	30.06.2023	151/6
Plan 9. etasje	E-12	20.12.2019	161/5

## Ansvarshavere

<b>Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201806685</b>	
<i>Organisasjonsnr Navn</i>	<i>Beskrivelse</i>
915229719 AFRY NORWAY AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet eksist. P-kjeller, tkl.2
885415962 ALFA OLIS GASS & VVS AS	UTF - Oppføring av gassanlegg, tkl.2
	PRO - Oppføring av gassanlegg, tkl.2
965808752 ASSEMBLIN AS	PRO - Sanitær, varme og kjøling, tkl.3
	UTF - Sanitær, varme og kjøling, tkl.3
	PRO - Slukkeinstallasjoner, tkl.3
	UTF - Slukkeinstallasjoner, tkl.3
996199479 BRANN OG SIKKERHETSFORUM AS	UTF - Brannisolering av stål og branntetting av tekniske gjennomføringer, tkl.3
916863071 BREKKE & STRAND AKUSTIKK AS	PRO - Lydforhold og vibrasjoner, tkl.3
881208792 BRIGHT RÅDGIVENDE INGENIØRER BYGG AS	Kontroll - Prosjektering konstruksjonssikkerhet, tkl.3
916518846 BYEMARK STÅL AS	UTF - Produksjon og montering av bærende stålkonstruksjoner, tkl.3
979364857 COWI AS	PRO - Veg/avkjørsel, tkl.2

929308697 ERICHSEN & HORGEN AS	PRO - Bygningsfysikk: Hygrotermisk og radon, tkl.3
	PRO - Bygningsfysikk: Energi, tkl.3
960481380 EURO-BLIKK & TAK AS	UTF - Taktekking og -isolasjon, tkl.2
974679442 EXACT GEO SURVEY AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
998620635 FLUSH-VVS AS	UTF - Sanitærinstallasjoner, tkl.2
823672462 GST BYGGMONTERING AS	UTF - Tømrerarbeider, tkl.2
982310709 KYNNINGSRUD FUNDAMENTERING AS	UTF - Pele- og spuntarbeider, tkl.3
987260823 LOF ARKITEKTER AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.3
	PRO - Arkitektur, tkl.2
918160922 L.S. SOLLAND AS	UTF - Installasjon av ventilasjonsanlegg, tkl.3
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	Kontroll - Bygningsfysikk utførelse, tkl.3
	PRO - Brannkonsept, tkl.3
	PRO - Geoteknisk prosjektering vedr. grunn- og fundamenteringsarbeider, tkl.3
	Kontroll - Utførelse av byggegrop og fundamentering av bygg, tkl.3
919419105 OTIS AS	UTF - Løfteinnretninger, tkl.3
	PRO - Løfteinnretninger, tkl.3
938184275 PROFILTEAM AS	UTF - Glassfasadesystem, tkl.2
915251293 RAMBØLL NORGE AS	Kontroll - UK Bygningsfysikk PRO, tkl.3
	Kontroll - Brannprosjektering, tkl.3
995500167 REJLERS ENGINEERING AS	PRO - Brannalarmanlegg, tkl.3
	PRO - Ledesystem, tkl.3
981970543 SAGSTUEN AS	UTF - Rekkverk, tkl.2
	PRO - Rekkverk, tkl.2
967032271 SWECO NORGE AS	PRO - Ventilasjonsteknisk anlegg, tkl.3
	Kontroll - Geoteknisk prosjektering, tkl.3
984024290 VEIDEKKE ENTREPRENØR AS	UTF - Plasstøpte betongkonstruksjoner, tkl.3
	PRO - Utomhus og takhager, tkl.2
	UTF - Utomhus og takhager, tkl.2
	UTF - Utsetting/innmåling, tkl.2
	PRO - Forurenset grunn, tkl.2
	UTF - Vannforsynings- og avløpsanlegg, tkl.2
	UTF - Montering av stål- og betongkonstruksjoner, tkl.3
	UTF - Grunnarbeider, tkl.2
917339236 ØRNULF WIIG INSTALLASJON AS	UTF - Brannalarm, tkl.3
	UTF - Nødllys, tkl.3
915229719 ÅF ENGINEERING AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.3
	PRO - Vannforsynings- og avløpsanlegg, tkl.3
	PRO - Overvannshåndtering, tkl.3

Kontroll - Utførelse konstruksjonssikkerhet, tkl.3
--

## Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 26.11.2023.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 26.04.2023.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Jørgen Ekseth Lundsauet - saksbehandler**

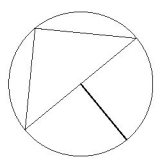
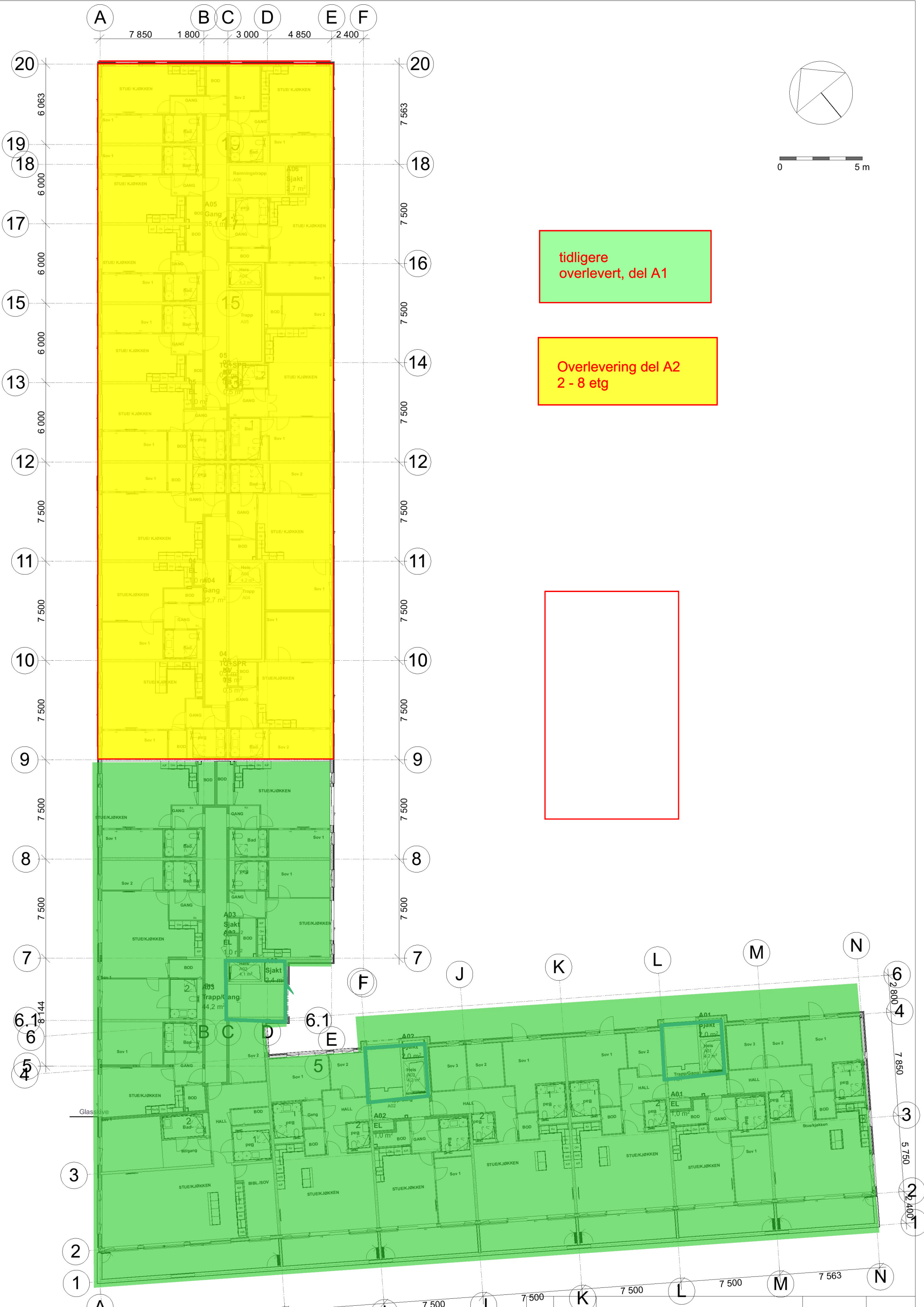
**Hildegunn Ohren - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

tett by vest

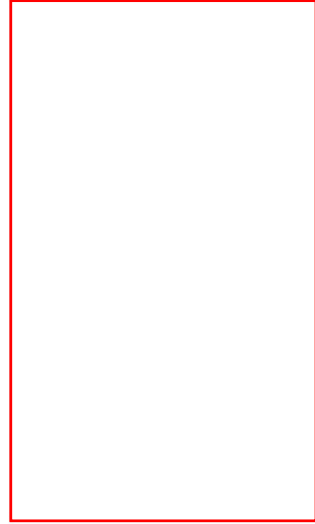
Kopi til:

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



tidligere  
overlevert, del A1

Overlevering del A2  
2 - 8 etg

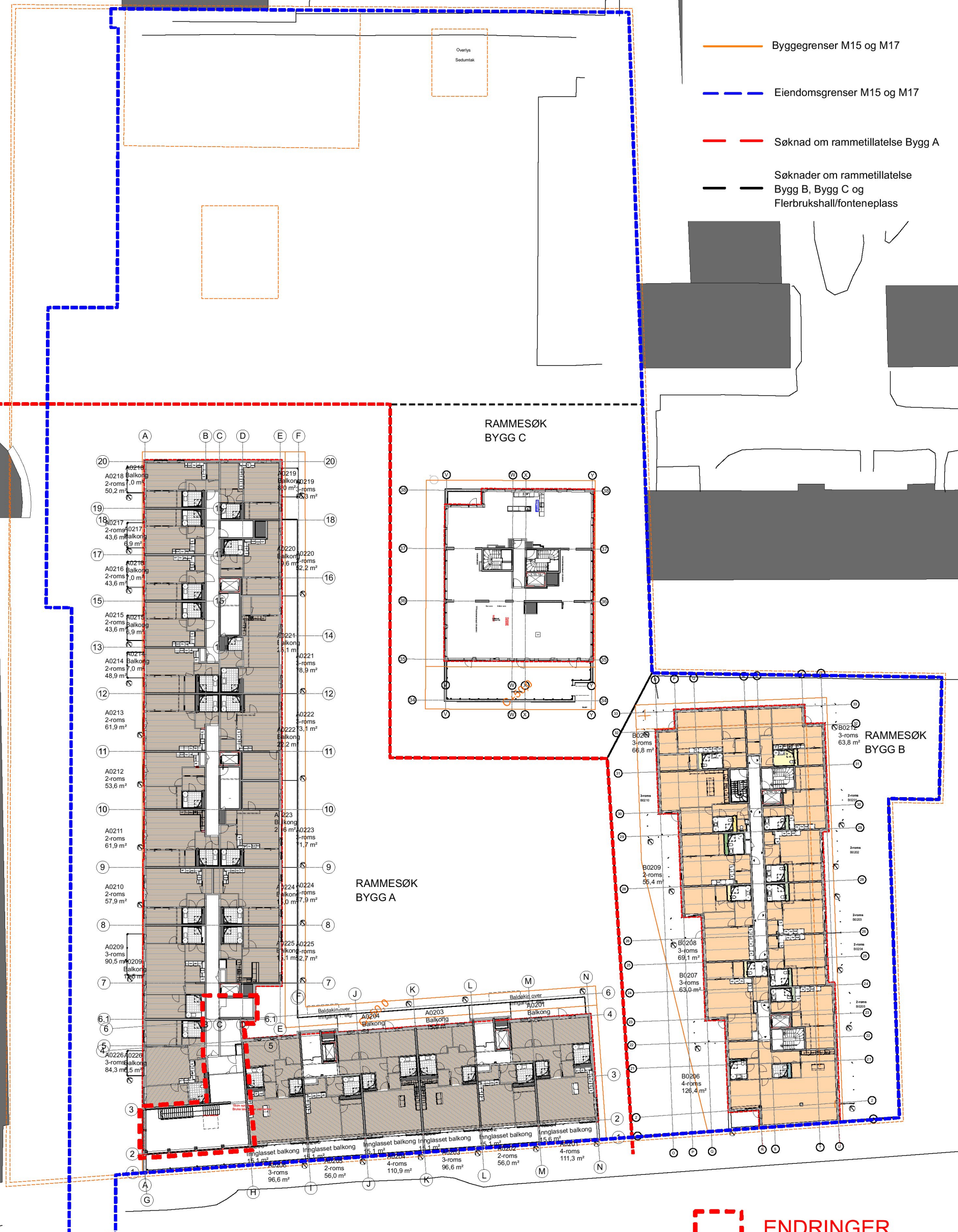


Rev	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

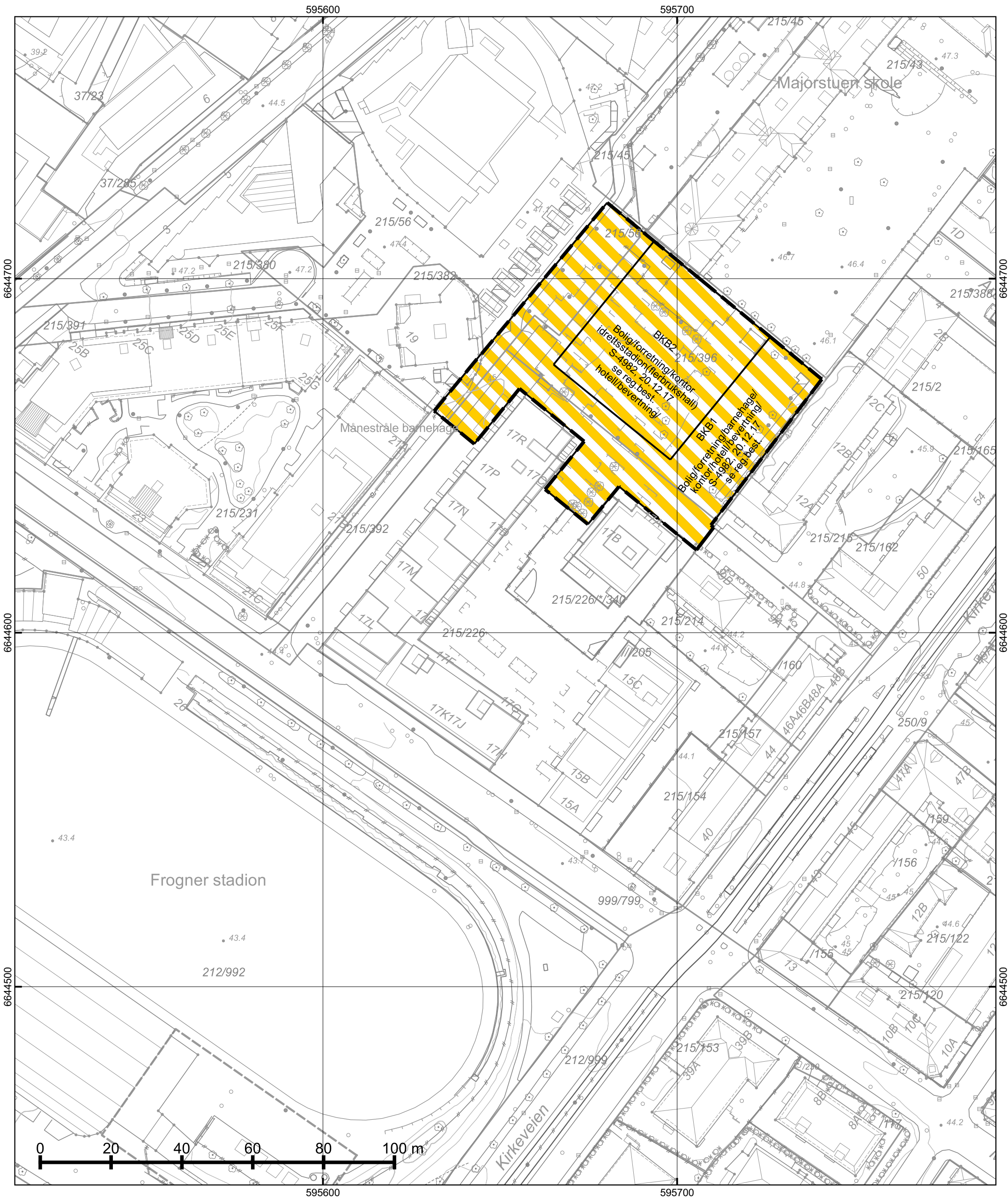


0 5 10 20m

- Byggegrenser M15 og M17
- - - Eiendomsgrenser M15 og M17
- Søknad om rammetillatelse Bygg A
- - - Søknader om rammetillatelse Bygg B, Bygg C og Flerbrukshall/fontene plass




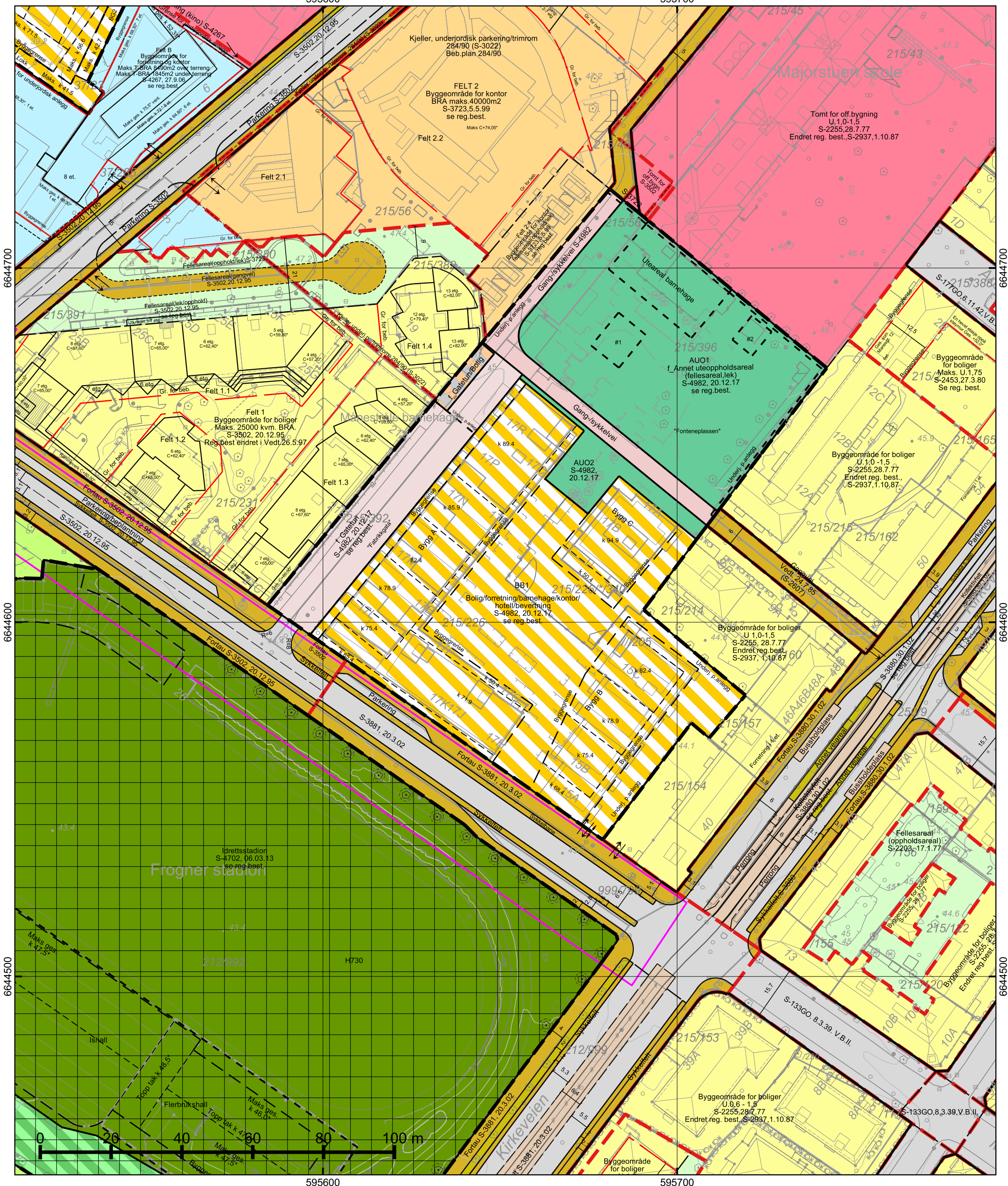
- - - **ENDRINGER**



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


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 02.03.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		
	PlottID/Best.nr: 334239/ 86527745	Deres ref.:	
	Adresse: Middelthuns gate 17	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 215/226			



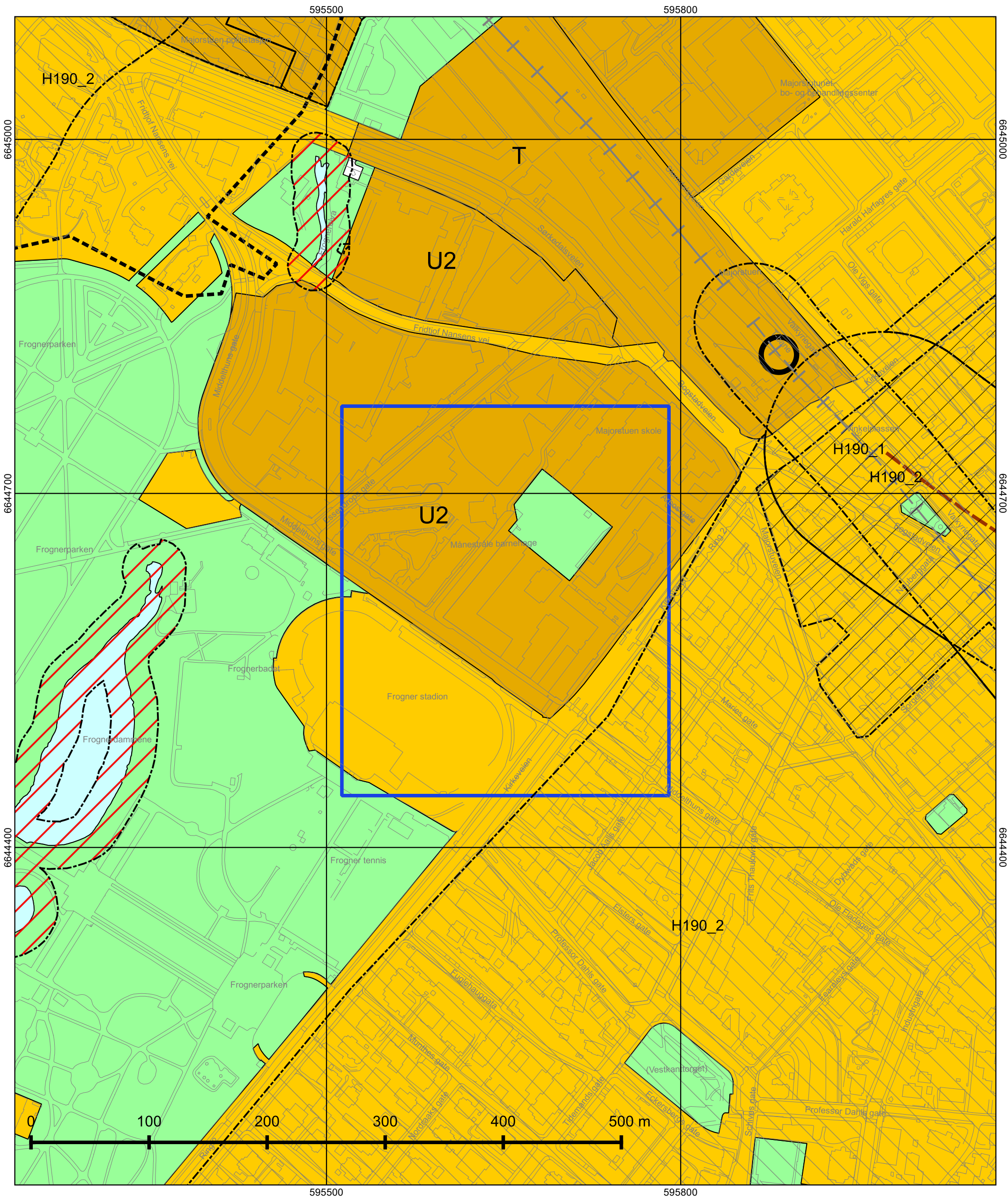
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 02.03.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 334239/ 86527745</p> <p>Adresse: Middelthuns gate 17</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Gnr/Brnr: 215/226</p>	<p>Kommentar:</p>	

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		72 - Felles lekeareal
	72 - Felles lekeareal		73 - Felles gangareal
	73 - Felles gangareal		76 - Felles underjordisk anlegg
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		311 - Annet veiareal
	76 - Felles underjordisk anlegg		312 - Fortau
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	121 - Forretning og kontor		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	141 - Forr./kontor/offentlig		913 - Formålgrensning
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		930 - Reguleringslinje
	162 - Skole m.tilh.anlegg		932 - Regulert kant kjørebane
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		934 - Regulert trikkespor
	311 - Annet veiareal		964 - Regulert u-gradgrens
	312 - Fortau		Formålgrens
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Foreløpig plan
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Plangrens (gammel lov)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Plangrens (ny lov)
	330 - Parkering/utfartsparkering		RpRegulertHøyde
	1430 - Idrettsstadion		Grens for bebyggelse
	1690 - Annet uteoppholdsareal		Byggegrens
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Beregnet senterlinje veg
	2014 - Gatetun		Bygningens avgrensing i beb. plan
	2015 - Gang-/sykkelveg		Underjordisk anlegg
	2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål		Byggegrens
	3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		Byggelinje
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	RbBevaringGrens		Inn-/utkjøring
	RpBestemmelseOmråde		Avkjørsel
	RpBestemmelseGrens		Eksisterende tre som skal bevar
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrens		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.03.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 334239/86527745  
 Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

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



## S-4982

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Middelthuns gate 17 mfl./Majorstuen

**Vedtaksdato:** 20.12.2017

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [201306201](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

## **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MIDDELTHUNS GATE 17 M. FL.**

**Gnr. 215 bnr. 226, 228 og del av gnr. 215 bnr. 56, 231 og 382**

### § 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket ONV-201306201-1B datert 22.02.2017 og sist revidert 12.12.2017.

### § 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

#### Vertikalnivå 1:

- Bolig/forretning/barnehage/kontor/hotell/bevertning – BKB1
- Bolig/forretning/kontor/hotell/bevertning/idrettsstadion (flerbrukshall) – BKB2

#### Vertikalnivå 2:

Bebyggelse og anlegg

- Annet uteoppholdsareal (fellesareal, lek) – felt AUO1 og AUO2
- Bolig/forretning/ barnehage/ kontor/ hotell/ bevertning – felt BB1
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Gatetun
- Gang- og sykkelveg

Kombinert samferdselsformål og teknisk infrastruktur / bebyggelse og anlegg

- Gatetun/ Bolig

### § 3 Bebyggelse og anlegg

#### 3.1 Utnyttelse

I planområdet kan det oppføres bebyggelse med maks. 35 780 m<sup>2</sup>, hvorav maks. 34 180 m<sup>2</sup> BRA over terreng fordelt slik: I felt BB1 tillates utbygget maks. 34 100 m<sup>2</sup> BRA og i felt AUO1 tillates 80 m<sup>2</sup> BRA.

I Felt BB1 tillates inntil 5 000 m<sup>2</sup> benyttet som forretning/ kontor/ bevertning og inntil 6 000 m<sup>2</sup> til hotell. Forretning kan ikke utgjøre mer enn 3 000 m<sup>2</sup> BRA. Enkeltforretning kan ikke utgjøre mer enn 800 m<sup>2</sup> BRA. Det skal avsettes minst 750 m<sup>2</sup> BRA til en 4 avdelings barnehage. Det tillates benyttet inntil 1 680 m<sup>2</sup> til idrettsanlegg.

Arealer under terreng til idrettsanlegg medregnes i BRA og kan utgjøre maks. 1 600 m<sup>2</sup> BRA. Bruksarealet til flerbrukshallen skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Arealer under terreng for boder, tekniske rom og parkering til bolig, forretning, barnehage, kontor, hotell og bevertning skal ikke medregnes i BRA.

#### 3.2 Plassering

Bebyggelsen mot Middelthuns gate skal plasseres i fastsatt byggegrense mot gaten. Første etasje i bebyggelsen langs Middelthuns gate kan trekkes tilbake fra byggegrensen med inntil

2,5 meter. Øvrig bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist på kartet, er byggegrense lik formålsgrensen.

De deler av bebyggelsens første etasjer som vender mot Middelthuns gate, Fabrikkgata og/eller Fonteneplassen, skal benyttes til publikumsrettede funksjoner. Inngang til boligene kan likevel legges til gate. Boliger, eller funksjoner for boligene, tillates mot gårdsrom.

Balkonger og karnapper generelt kan krages maksimum 2,0 meter ut over byggegrenser. I bygg C tillates balkonger og karnapper kraget ut over byggegrense mot Maries gate 9 kun på byggets østre hjørne.

Dersom balkonger får en ikke-rektangulær utforming skal gjennomsnittlig utkraging utover byggegrenser ikke overstige 2,0 meter. Alle utkraginger skal være minimum 3,0 meter over terreng. Balkonger på fasaden mot Middelthuns gate skal i sin helhet være inntrukket. Balkonger i bygg C tillates utkraget inntil 2,0 m ut over formålsgrenser mot annet uteoppholdsareal fra og med 3.etasje og høyere. Slike balkonger kan ikke utgjøre mer enn 50 % av fasadelengden.

Sykkelparkering, avfallsstasjon, forstøtningsmurer, utvendige trinn og ramper, adkomst/rømningstrapp til/ fra parkeringskjeller og trafostasjon tillates oppført utenfor viste byggegrenser.

Parkeringskjeller under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet og innenfor formålsgrense som vist på plankartetets vertikalnivå 1.

### 3.3 Høyder

Bebyggelsen kan oppføres til maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Bebyggelsen skal ha flate tak og skal avtrappes innenfor regulerte høyder vist på plankartet.

Innenfor de øverste 3,5 meter av angitte gesimshøyder tillates kun takoppbygg for heis, trapp til takterrasser og tekniske installasjoner, samt levegger og pergolaer. Dette gjelder ikke gesimshøyde k 65,4 for bygg A mot Middelthuns gate, k 68,4 for bygg B, k 50,4 for bygg A og C mot gårdsrom der byggets hovedvolum kan oppføres til angitte gesimshøyder. Samlet areal for heis, trapp og tekniske installasjoner skal ikke overskride 20 % av underliggende etasjes areal.

Trapperom, heismaskinrom og pergolaer tillates kun bygd i flukt med fasadeliv dersom de fremstår som integrert i den arkitektoniske utformingen. Mot Middelthuns gate skal tekniske takoppbygg og faste installasjoner på takterrassen trekkes inn minimum 5 meter fra fasadeliv. På takflater med regulert høyde over kote 71,9, kan trapperom, heismaskinrom og pergolaer ligge i fasadeliv mot Middelthuns gate. Rekkverk på felles takterrasse i bygg A mot Middelthuns gate skal være transparent eller tilbaketrukket.

### 3.4 Utforming

Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet og variasjon i utforming, detaljering og materialbruk for bebyggelse og utearealer. Lange fasader skal behandles slik at man unngår monotoni. Veggflatene skal ha en mural karakter med innslag av andre materialer. Det skal være variasjon i utforming av balkonger som henvender seg mot bebyggelsens gårdsrom. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Minimum 40 % av samlet takflate skal beplantes med gress

og/eller annen vegetasjon. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg m.m., samt pergolaer/ takoverbygg integreres i den arkitektoniske utformingen.

Den ubebyggede del av felt BB1 mot gatetun (Fabrikkgata) skal ikke gjerdes inn og skal opparbeides som en del av gatetunet.

### 3.5 Leilighetsfordeling

Det skal være en variert leilighetssammensetning. Det tillates ikke leiligheter under 35 m<sup>2</sup>. Maksimum 35 % av leilighetene tillates i størrelse 35 - 50 m<sup>2</sup> BRA. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

### 3.6 Flerbrukshall

Flerbrukshallen og vertikale sirkulasjoner til hallen plasseres under terreng innenfor formålgrense for felt BKB2 i vertikalnivå 1, og med maks overkant dekke kote 44,5. Garderober, lagerarealer og horisontale sirkulasjoner tilhørende hallen plasseres innenfor formålgrense for kombinert bebyggelse BKB2 i vertikalnivå 1. Inngangsparti til hallen skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense #1 som vist på plankartet i felt AUO1, med maks 50 m<sup>2</sup> BRA i vertikalnivå 2 og gesimshøyde maks 4 m.

Hallen skal ha to sett garderobeanlegg, og skal ha en aktivitetsflate på 20 x 32 meter som skal kunne deles i to saler.

Flerbrukshallens rømningstrapp skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense #2 som vist på plankartet i felt AUO1, med maks 30 m<sup>2</sup> BRA i vertikalnivå 2. Inngangspartiet og trappebygget for rømningstrappen skal ha høy arkitektonisk kvalitet på utformingen.

### 3.7 Barnehage

Det skal etableres barnehage, jf. § 10. Barnehagen skal plasseres i bygg C (felt BB1).

### 3.8 Utearealer

Det skal avsettes minste felles uteoppholdsareal (MFUA) tilsvarende 12 % av boligenes BRA. Minimum 60 % av MFUA skal etableres på terreng eller lokk over terreng. Det skal etableres felles takterrasse på del av bygg A ved Middelthuns gate og på bygg C. Barnehagens uteareal kan regnes inn i MFUA.

Boligenes uteoppholdsareal skal tilrettelegges for lek og opphold og skal opparbeides med variert beplantning i alle sjikt og belysning. Det skal etableres vegetasjonsdekke med dybde på minimum 0,8 meter på minst 20 % av det felles utearealet på terreng/ lokk over terreng. Overflater, belysning, byromsmøbler og beplantning skal utformes med god arkitektonisk kvalitet.

Det skal avsettes minimum 14,5 m<sup>2</sup> uteareal per barnehageplass. Barnehagens uteareal skal etableres i bebyggelsens gårdsrom med direkte tilknytting til barnehagen. Arealet skal være tilgjengelig for beboere utenom barnehagens åpningstider.

## § 4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500 for byggeområdet, annet uteoppholdsareal (AUO1 og AUO2) og gatetun. Utomhusplanen skal

vise kotehøyder, kjøreveger, gangveger, biloppstillingsplasser, sykkelparkering, oppstillingsplasser for brannbil, areal for snøopplagring, oppholdsarealer og lekearealer, areal for avfallshåndtering, forstøtningsmurer, ventilasjonstårn, overlys, beplanting og vegetasjon, jorddybde, materialvalg, møblering og belysning. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse kan gis, jf. § 10.

## § 5 Avkjørsel og varelevering

Atkomst til parkeringsanlegget skal være fra Essendrops gate via tilliggende parkeringsanlegg på gnr 215 bnr 56. Adkomst for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy tillates over gatetun og gang- og sykkelveg. Varelevering tillates fra Middelthunsgate over gatetun og gang- og sykkelveg. Varemottak og avfallshåndtering for hotell skal anordnes via parkeringsanlegg under terreng. Avkjørsel som vist med pil på kartet tillates til tinglyste P-plasser på 215/226 for 215/157.

## § 6 Parkering

Fram til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:

0,4 – 0,8 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligkompleks.

2 plasser pr. 1000 m<sup>2</sup> BRA forretning/ kontor.

Sykkel:

3 plasser/100 m<sup>2</sup> BRA boligkompleks.

Fra 18 sykkelplasser pr. 1000 m<sup>2</sup> BRA forretning

Fra 21 sykkelplasser pr. 1000 m<sup>2</sup> kontor.

For bevertning 6 sykkelplasser pr. 10 spiseplasser.

For barnehage 6 sykkelplasser pr. 10 årsverk.

For hotell skal det opparbeides 4 sykkelplasser pr. 10 hotellrom.

Deretter skal den til enhver tid gjeldene parkeringsnorm gjelde.

All bilparkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng som vist med bestemmelsesgrense på plankartet og innenfor formålsgrense i vertikalnivå 1. Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse. Minimum 20 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil. Det tillates etablert inntil 10 kantparkeringsplasser for næring i Fabrikkgata.

Minst 60 % av sykkelplassene for boliger skal anlegges under terreng. Minimum 10 plasser skal reserveres og dimensjoneres for el-sykler og 10 plasser for transportsykler. Det skal monteres 10 ladestasjoner for el-sykler. I tilknytning til areal for innendørs sykkelparkering skal det etableres garderobes og dusjfasiliteter og avsettes areal til vaskestasjon, reparasjonsrom og oppbevaringsrom for ekstrastyr til sykkel.

## § 7 Annet uteoppholdsareal

Felt AUO1 og AUO2 skal være felles for bebyggelsen i planområdet (gnr. 215 bnr. 226, 228), Middelthuns gate 21 - 25 (gnr. 215 bnr. 231), Essendrops gate 5 og 7 (gnr. 215 bnr. 56), Essendrops gate 3 og 5 (gnr. 215 bnr. 380), gnr.215 bnr. 45, Essendrops gate 9 (gnr. 215 bnr. 383), Fridtjof Nansens vei 2 (gnr. 215 bnr. 74).

Arealet skal utformes på en måte som gjør at det fremstår som tilgjengelig for allmennheten og innbyr til opphold og ferdsel.

Det tillates etablert areal for uteservering tilhørende bevertningsarealene i felt BB1.

Inntil 350 m<sup>2</sup> kan benyttes til uteområde for barnehagen etablert i Colosseum Park (Middelthuns gate 21 A), og er vist med bestemmelsesgrense på kartet. Arealet skal kunne brukes av allmenheten utenom barnehagenes åpningstider.

I felt AUO1 skal det anlegges fontene eller vannspeil. Det skal anlegges variert beplantning og møbleringssoner tilrettelagt for opphold og lek. Opparbeidelsen av plassen skal ikke føre til at vekstvilkårene for eksisterende trær i skolegården langs Fonteneplassen forringes. Trær på Fonteneplassen som ikke kan bevares, skal erstattes av nye trær. Det skal etableres en universell utformet gangforbindelse mellom Fonteneplassen og skolegården. Det skal etableres vegetasjonsdekke med dybde på minimum 0,8 meter på minst 20 % av regulert annet uteoppholdsareal.

Inngangsparti til flerbrukshallen skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense #1 som vist på plankartet i felt AUO1.

Flerbrukshallens rømningstrapp skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense #2 som vist på plankartet i felt AUO1. Det tillates etablert overlys og ventilasjonstårn for flerbrukshallen. Overlys og ventilasjonstårn skal plasseres utenfor gangareal. Utforming og materialbruk skal avspeile plasseringen i et allmenntilgjengelig uteoppholdsareal. Ventilasjonstårnet kan ha maksimalt høyde 5 m over terreng. Ventilasjonstårnet skal oppføres i robust materiale som stål, betong eller lignende og ha høy arkitektonisk kvalitet på utformingen.

Overflater, belysning og byromsmøbler skal ha høy kvalitet. Til plassbelegning skal det benyttes stein, betong eller treverk.

## § 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 8.1 Gatetun

Gatetunet skal være felles for eiendommene Middelthuns gate 15 - 17 (gnr. 215 bnr. 226, 228), Middelthuns gate 19 - 25 (gnr. 215 bnr. 231, 232, 382) og Essendrops gate 5 (gnr. 215 bnr. 56). Gatetunet skal utformes på en måte som gjør at det fremstår som tilgjengelig for allmennheten. Arealet skal kunne brukes til gang- og sykkelveg, adkomst for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy, kantparkering begrenset til 10 p-plasser, sykkelparkering, dypavfallsanlegg, varelevering, av- og påstigning, nødvendig servicetransport og levering og henting i barnehagen. Det tillates etablert areal for uteservering for tilliggende bevertningslokaler.

Gatetunet skal utformes med robuste detaljer og materialer av høy kvalitet. Det skal etableres beplantning og møbleringssoner tilrettelagt for opphold og lek. Eksisterende trær skal søkes

bevart, eventuelt erstattes av nye trær. Overflater, belysning og byromsmøbler skal ha høy kvalitet. Møbleringen av gaten skal fungere som strukturerende for gatens bruk.

### 8.2 Gatetun/ Bolig

Boligformålet gjelder fra k 50,4 og opp. Boligformålet skal ha samme bestemmelser som tilliggende regulering. Gatetunformålet skal ha samme bestemmelser som resten av gatetunet.

### 8.3 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelvegen skal utformes på en måte som gjør at det fremstår som tilgjengelig for allmennheten. Det tillates at biler og utrykningskjøretøy kan snu over gang- og sykkelveg. Utformingen av gang- og sykkelveg skal ikke være til hinder for snumuligheten for større kjøretøy.

## § 9 Miljøfaglige forhold

### 9.1 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jfr. kommuneplanens § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

### 9.2 Støy

Støy på uteoppholdsareal og fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i T-1442/2016. Det kan tillates at det etableres boenheter med fasade mot rød støysone under forutsetning av at halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom vender mot stille side.

Det tillates at maksimalt 3 leiligheter pr. etasje i bygg A, og 1 pr. etasje i bygg B etableres som leiligheter med fasade mot rød sone.

Ved rammesøknad skal det fremlegges en støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene i denne bestemmelsen kan oppfylles. Tiltak som er nødvendige for å oppfylle støykravene, skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

### 9.3 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres eller fordrøyes på egen overflate. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake skade på tilliggende arealer. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse.

9.4 Fjernvarme Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

## § 10 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg A langs Fabrikkgata skal gatetunet være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg C skal felt AUO1 (Fonteneplassen) være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg C skal gang- og sykkelvegen og felt AUO2 være ferdig opparbeidet og krav om barnehage skal være oppfylt.

**Detaljreguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.12.2017 sak 356.**

**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 05.01.2018



Arnfinn Løvli, bem.

EMERA NO1 AS  
Emera Oslo Vest v/Silje Hoel Nygård  
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR  
E-post: silje.nygard@emera.no

Deres ref.: 01260038 .

Vår ref.: 2334-1-039

Dato: 02.03.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Middelthunet Sameie  
Organisasjonsnr: 928853217  
Seksjonseier: Hagen, Marius Bryde  
Medeier: Hagen, Jonas Bryde  
Leilighetsnummer: 039  
Adresse: Middelthuns Gate 17 E, 0368 OSLO  
Seksjonsnummer: 39  
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 spesifisering, 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 prislister. 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 levering av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Divako sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Divako avregner faktisk energiforbruk pr. år 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](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](mailto: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 eventuell annen info om boligen.

## Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 490,87,-

Herav:

Pr. dags dato

Evt. fremtidig endring:

A konto vann/avløp	1 483,25
Akonto energi	884,33
Boligventilasjon	40,33
Felleskostnader likt bolig	344,86
TV/Bredbånd	254,00
Felleskostnader brøk bolig	1 484,09

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	352,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	9 704,-
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](mailto: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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Rune Steinkjellå, e-post: [middelthunet@styrerommet.no](mailto:middelthunet@styrerommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto: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](mailto: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.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
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
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
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
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
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



# 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 avstemningen 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 avstemningen 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 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".

---

Sak 7

## **Etablering av prosjekt for oppfølging av mangler og reklamasjoner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Middelthuset 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 Middelthuset og tar ikke gjenvalg som styremedlem dette året, men stiller seg til rådighet som varamedlem. Dette er i tråd med valgkomitéens innstilling.*

*Håvard Rådstoga innstilles som nytt styremedlem.*

*Varamedlem Anne Synnøve Austenaa tar ikke gjenvalg dette året.*

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

## Innstilling

Valgkomiteens innstilling er som følger:

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

Styret stiller seg bak valgkomiteens innstilling.

## Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marius Hildal Vik  
Valgkomiteens innstilling.

## Vedlegg

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

## Styrets årsrapport

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

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

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

Reklamasjonsarbeidet har vært en viktig del av styrets arbeid siden overtakelse. Vi har hatt tett oppfølging av både Nordr og Veidekke, og gjennomført en rekke møter – ofte med faste intervaller – for å sikre fremdrift. Temaene har blant annet omfattet mangler i FDV-dokumentasjon, vanninnsig i garasjen, fremkommelighet på eiendommen, drenering langs fasaden, skallsikring av kjellerområder 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 estimer.

### **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
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>11 676 778</b>	<b>10 959 320</b>	<b>10 794 880</b>	<b>12 986 358</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-11 624 211</b>	<b>-9 547 834</b>	<b>-10 060 286</b>	<b>-11 808 330</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>52 567</b>	<b>1 411 486</b>	<b>734 594</b>	<b>1 178 028</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	14	127 783	113 868	0	0
Finanskostnader	15	-3 515	-486	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>124 268</b>	<b>113 382</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>176 835</b>	<b>1 524 867</b>	<b>734 594</b>	<b>1 178 028</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		176 835	1 524 867		

# MIDDELTHUNET SAMEIE

## BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	16	508 713	187 080
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>508 713</b>	<b>187 080</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 275 937</b>	<b>5 685 161</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 784 650</b>	<b>5 872 241</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	18	4 402 455	4 225 620
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 402 455</b>	<b>4 225 620</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
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
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 382 196</b>	<b>1 646 621</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 784 650</b>	<b>5 872 241</b>
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



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekk-konto 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
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 139 220</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

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

Utleie	1 050
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>139 636</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-78 526
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-78 526</b>

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 konsulentonorarer	-69 485
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-149 052</b>

**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
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 329 039</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-1 072 248
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 072 248</b>

**NOTE: 10****LADEANLEGG EL-BIL****INNEKTER LADEANLEGG EL-BIL**

Ladeinntekter	205 354
<b>SUM INNEKTER LADEANLEGG EL-BIL</b>	<b>205 354</b>

**KOSTNADER LADEANLEGG EL-BIL**

Strøm	-202 801
<b>SUM KOSTNADER LADEANLEGG EL-BIL</b>	<b>-202 801</b>

---

<b>SUM LADEANLEGG EL-BIL</b>	<b>2 553</b>
------------------------------	--------------

**NOTE: 11****GJESTELEILIGHETER****INNEKTER GJESTELEILIGHETER**

Leieinntekter	192 568
<b>SUM INNEKTER GJESTELEILIGHETER</b>	<b>192 568</b>

**KOSTNADER GJESTELEILIGHETER**

Romis AS	-8 400
Drift/Vedlikehold	-9 978
Bredbånd	-8 415
Renhold	-75 164
Refusjon leie	-12 100
<b>SUM KOSTNADER GJESTELEILIGHETER</b>	<b>-114 057</b>

---

<b>SUM GJESTELEILIGHETER</b>	<b>78 511</b>
------------------------------	---------------

**NOTE: 12****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-504 380
Andre fyringskostnader	-175 203
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-679 583</b>

**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

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
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 576 862</b>

**NOTE: 14**

**FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE: 15**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-3 515
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 515</b>

**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
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>508 713</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-71 682</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 17**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladeinntekt desember 2024	23 844
Vipps - Leie gjesteleiligheter	120 368
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>144 212</b>

**NOTE: 18****EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Andel bolig	4 514 364	4 616 926
Andel næring	99 776	-425 191
Andel garasje (Fonteneplassen)	-46 873	-8 807
Andel garasje (Middelthuset 1 og 2)	-164 812	42 691
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>4 402 455</b>	<b>4 225 620</b>

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

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-5 337 816
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-5 337 816</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	3 299 989
Vann	1 364 162
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>4 664 151</b>

**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.

Etttersom 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
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-573 296</b>

## 2334 - Middelthunet Sameie

### RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	NÆ2334	PF2334	PM2334	BO2334	Sum
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>887 682</b>	<b>710 919</b>	<b>513 572</b>	<b>9 564 606</b>	<b>11 676 778</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-571 009</b>	<b>-748 850</b>	<b>-720 853</b>	<b>-9 583 499</b>	<b>-11 624 211</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>316 673</b>	<b>-37 931</b>	<b>-207 282</b>	<b>-18 893</b>	<b>52 567</b>
<b>FINANSINNTEKT/KOSTNAD</b>					
FINANSINNTEKTER	0	0	0	127 783	127 783

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

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i MIDDELTHUNET SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MIDDELTHUNET SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende 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.</li></ul>

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

### 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

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



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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.

Vedlegg 1

#### 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 signatørens 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.

22 av 33

2024 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf

## Prosjektmandat

Oppfølging av mangler og reklamasjoner Middelthunet Sameie

---

### 1 Dokumentinformasjon

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

### 2 Bakgrunn

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

### 3 Målsetning

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

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

## 4 Organisering

### 4.1 Prosjektgruppe

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

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

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

### 4.2 Styrets ansvar

Styret er ansvarlig for å:

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

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

## 5 Fullmakter

Prosjektgruppen har fullmakt til å:

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

Prosjektgruppen skal gå via styret for å:

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

## 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 meklings eller tvisteløsning	[Dato]	Styret
Vedtak om søksmål eller alternative løsninger	[Dato]	Styret

## 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.

## 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 lyktes 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 utearealene 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: MIDDELHUNET 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 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".

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# 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 rettleiding 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@styrommet.no](mailto:middelthunet@styrommet.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 varsles 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 (gjærne 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 sjenerer 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 luften, 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.

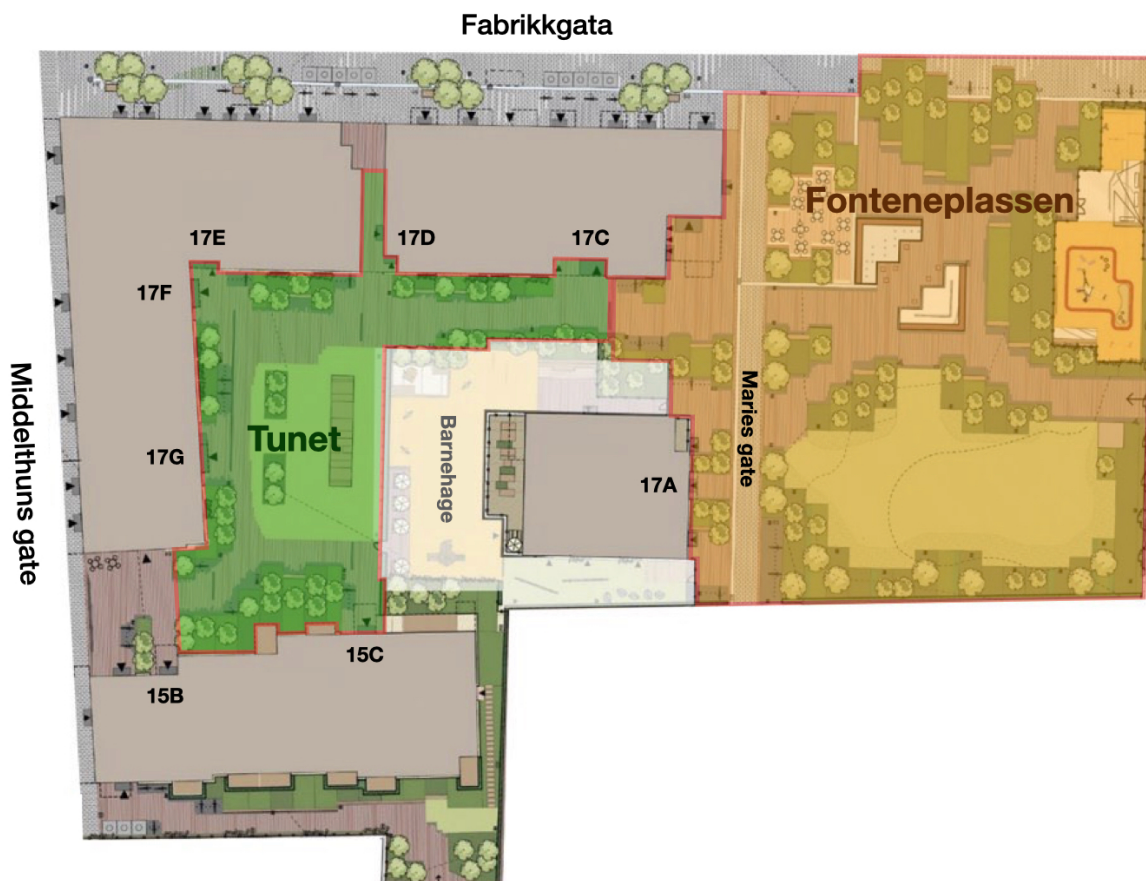
Dører til bodområder, sykkelparkering og garasjeanlegg skal i størst mulig grad være låst. Inngangsdørene skal holdes låst døgnet rundt. Oppbevaring av ildsfarlige væsker og gasser er ikke tillatt i garasje eller i bodområder. Røyking og bruk av ild er ikke tillatt i sameiets fellesarealer, dette gjelder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

# VEDTEKTER

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, varmpumper, 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 beplantning, 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 montering 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 montering 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 veggzone 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 adgang/tilkomst).

Seksjon 276 sin bruk/utnyttelse av gangen er underlagt begrensninger 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 instruksjoner på enhver tids gjeldende kommunikasjonsplattform. Gjesteleilighetene er å anse som fellesareal. I tillegg er det etablert særskilte retningslinjer og betingelser som beboere 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 brannslukningsapparat
  - d)** Skap, benker, innvendige dører med karmen
  - e)** Listverk, skillevegger, tapet
  - f)** Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - g)** Vegg-, gulv- og himlingsplater
  - h)** Rør, ledninger, sikringskap 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 hærværk.
- (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 insekter 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 varmelegg 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 enerett 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 seksjonseierens 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 besluttet 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 ferdigstilling 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 optelling 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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 opptre 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 forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvars-forsikring og rettskjøpsforsikring. 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 Kameraovervåking 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.

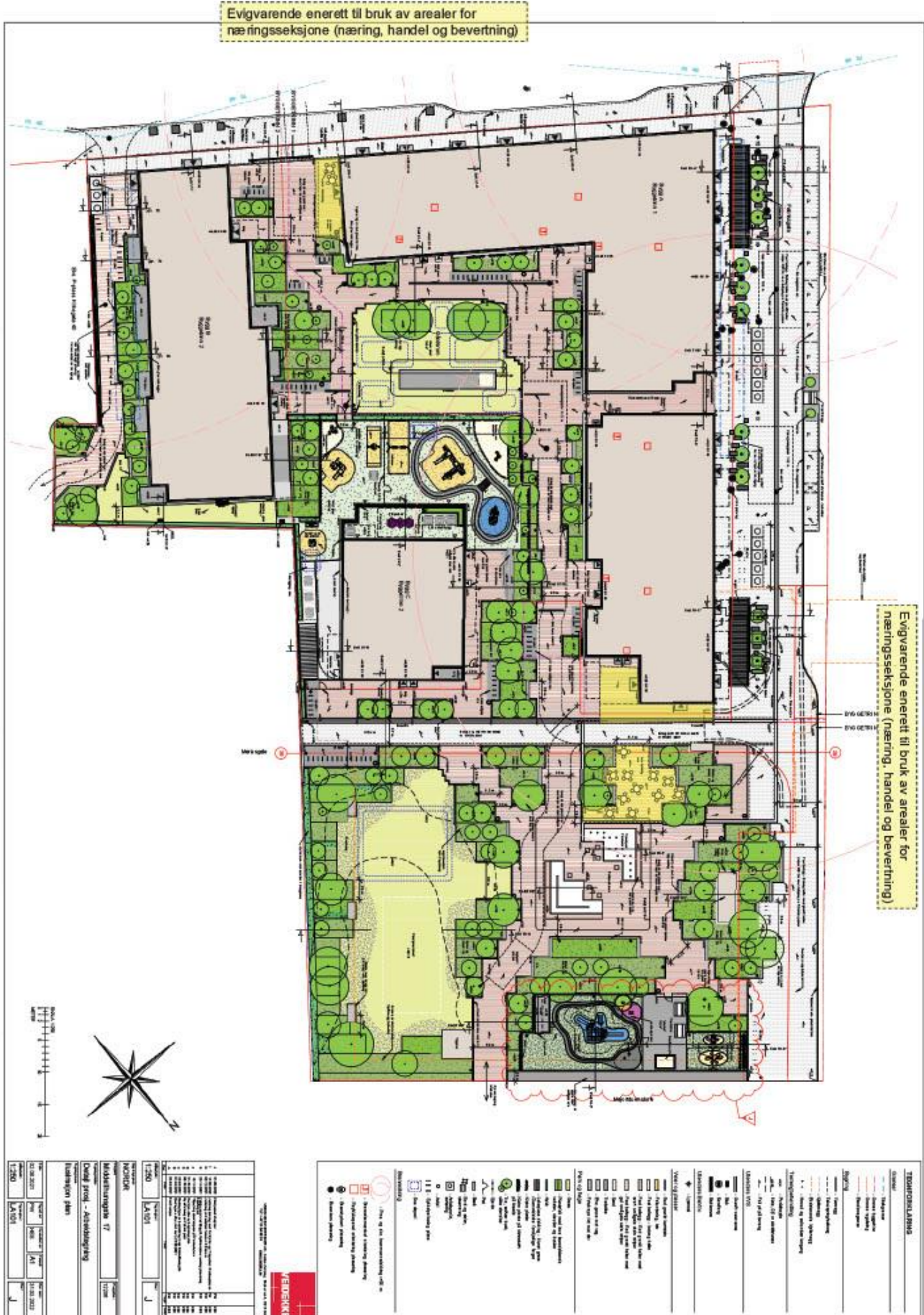
### **11-8 Plikt til medvirkning**

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



# VEDLEGG 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 eller 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 unødige hindres eller skade unødige 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. Parkeringsplassene 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 ombygging 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 næringsseksjoner 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 delegerer 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,

**Vedtekter/ Sameieavtaler for «Garasjesameiene på Middelthunet»**

- 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 regressgangen 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



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.:** 82765      **Registrert:** 09.12.2003      **Rettsstiftelse:** 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

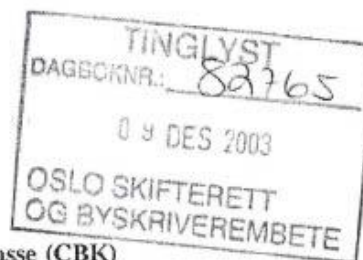
STATENS KARTVERK TINGLYSING  
Tinglysing – fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21, HØNEFOSS  
Postadresse: 3507 HØNEFOSS  
Telefon: 32 11 88 00 – Telefaks: 32 11 88 01 – E-postadresse: tinglysing@statkart.no  
Organisasjonsnummer: 971 040 238

[www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no)

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



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



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.

Rettkopi bekrefte

*Arildsen*




NETT KOP  
*[Signature]*  
SINA

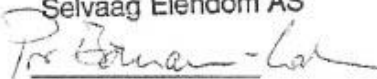
EIENDOM-NOTIS--/1753-1

*[Signature]*

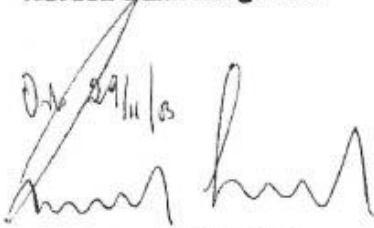
5. Denne avtalen skal tinglyses på gnr. 215, bnr. 228 og gnr. 215, bnr. 231

  
Christiania Bank og Kreditkasse

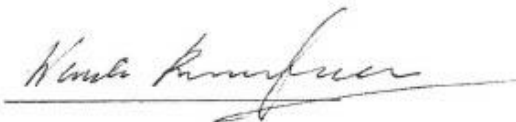
Oslo, 23.10.1996

Selvaag Eiendom AS  
  
Selvaag Eiendom AS  
PER BOHANN-LARSEN

Nordea Bank Norge ASA

  
BAARD SYRRIST

Oslo, den 2. DESEMBER 2003





BETT KOPI  
  
ELLEN SOLBERG  
MENA



EIENDOM-NO/JUS-1/1753-1

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

