# V E D T E K T E R

**for**

# Middelthunet Sameie

**Organisasjonsnr. 928853217**

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

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

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

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

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

### 1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1-3 Sameiebrøk

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

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

### 1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

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

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

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3-2 Enerett til bruk

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

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

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

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

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

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

Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

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

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

## 3-3 Ordensregler og dyrehold

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

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

## 4. Parkeringsplasser

### 4-1 Organisering

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

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

### 4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

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

### 4-3 Drifts- og vedlikeholdsplikt

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

### 4-4 Kostnadsfordeling

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

### 4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

### 4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

**(2)** Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

**a)** Inventar

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

**c)** Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

**d)** Skap, benker, innvendige dører med karmer

**e)** Listverk, skillevegger, tapet

**f)** Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

**g)** Vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

**j)** Individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

### 6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

### 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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

### 7-1 Mislighold

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

### 7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

### 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

## 8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

### 8-2 Styremøter

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

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

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

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

### 8-3 Styrets oppgaver

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

### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

### 8-5 Inhabilitet

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

### 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

**(1)** Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### 9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

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

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

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

### 9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

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

### 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

### 9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

Næringsseksjonene har følgende stemmer:

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

Stemmetallet er basert på eierbrøken.

Næringsseksjoner for parkering og boder har ikke stemmerett.

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

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

### 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

**g)** endring av vedtektene

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

### 9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

### 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

**b)** oppløsning av sameiet

**c)** tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

### 9-11 Inhabilitet

**(1)** Ingen kan delta i en avstemning om;

**a)** et søksmål mot en selv eller ens nærstående

**b)** ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

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

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

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

### 9-12 Valgkomite

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

## 10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører

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

### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

### 10-3 Forsikring

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

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

## 11. Diverse opplysninger

### 11-1 Endringer i vedtektene

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

### 11-2 Generelle plikter

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

### 11-3 Middelthunet garasjesameie og Fonteneplassen garasjesameie

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

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

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

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

### 11-5 Nedkjøringsrampe i Essendropsgate 5

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

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

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

### 11-6 Adkomstrett for varelevering og personaladkomst

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

### 11-7 Kameraovervåkning av fellesareal

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

### 11-8 Plikt til medvirkning

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

## Vedlegg:

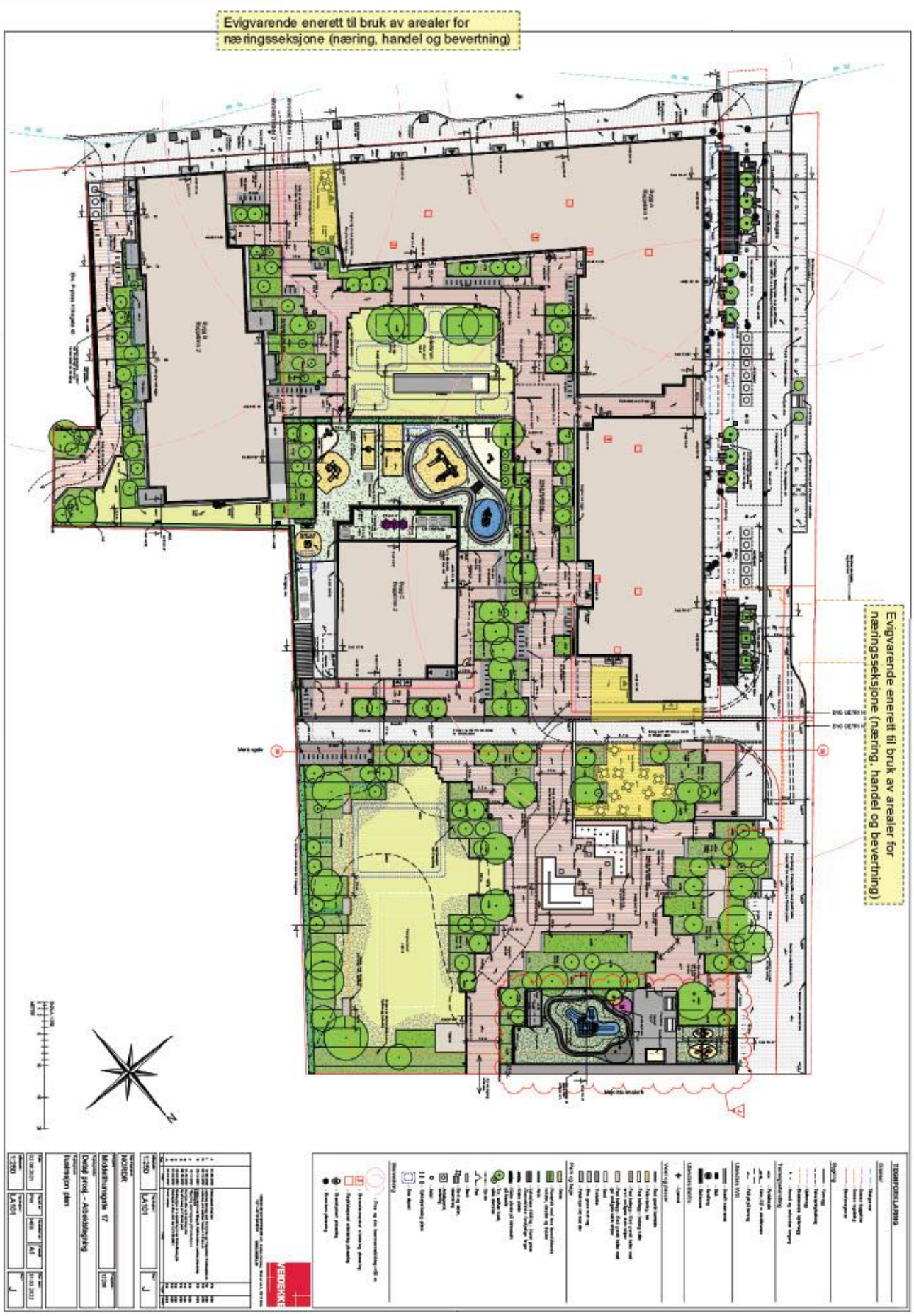
**1.** Enerett til bruk av fellesareal for bolig og næring

**1.1** Fortrinnsrett til bruk av fellesareal for næringsseksjon 334 og 338

**2.** Vedtekter for garasjesameiene på Middelthunet

**2.1** Bruksrettsplan for garasjesameiene på Middelthunet

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


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

# V E D L E G G 2

**til**

# Vedtekter for Middelthunet Sameie

**Organisasjonsnr. 928853217**

---

## Vedtekter/ Sameieavtaler

**for**

## «Garasjesameiene på Middelthunet»

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

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

Gnr. 215, bnr. 395, Oslo kommune

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

*Vedtektene er endret på sameiermøte avholdt 13. november 2023.*

### 1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

## 2. Hva sameiene omfatter

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

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

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

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

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

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

## 3. Formål

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

## 4. Fysisk bruk av sameienes eiendom

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Rettslige disposisjoner over sameieandel

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

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

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

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

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

## 6. Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

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

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

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

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

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

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

## 7. Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

### 7-1 Salg og annet eierskifte

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

### 7-2 Utleie av p-plass

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

### 7-3 Elbillader

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

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

### 7-4 Mislighold

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

## 8. Sameiermøtet

Sameienes øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

## 9. Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

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

## 10. Styret

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

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

## 11. Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

## 12. Ordensregler

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

## 13. Vedlikehold

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

## 14. Felleskostnader og regnskap

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

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

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

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

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

Se også pkt. 4 i vedtektene til Middelthunet Sameie.

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

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

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

## 15. Ansvar utad

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

## 16. Tilfluktsrom i Fonteneplassen garasjesameie

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

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

VEDLEGG IKKE KLART - PUBLISERES NÅR ALLE PLASSER ER OVERTATT

AKERSHUS EIENDOM AS
POSTBOKS 1739 VIKA
0121 OSLO

STATENS KARTVERK

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

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

Bestillingsnr.: 102268625062

Deres ref.:

Dato:
05.05.2011

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

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

☒ Dokumentet følger vedlagt

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

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

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

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

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

**Avtale**

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

**vedrørende uteareal for barnehage.**

**Bakgrunn**

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

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

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

CBK og SE er enige om følgende:

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

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

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

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

RETT KOPI

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

Oslo, 23.10.1996

Christiania Bank og Kreditkasse

Selvaag Eiendom AS

Selvaag Eiendom AS
PER BOHANN-LARSEN

Nordea Bank Norge ASA

Oslo 29/11/03

BJARD SYRRIST

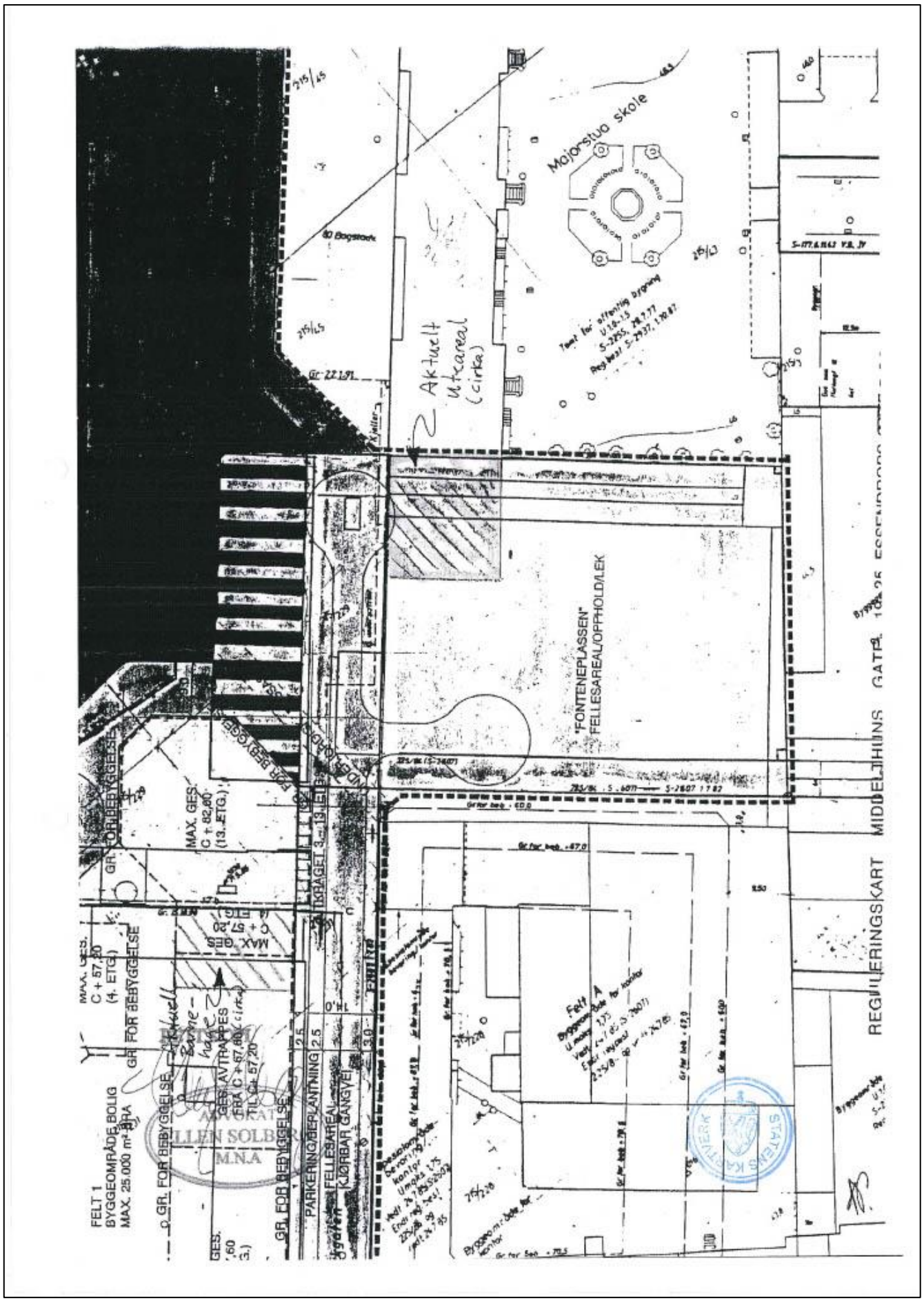
OSLO, DEN 2. DESEMBER 2003

RETT KOPI

ELLEN SOLBERG
M.N.A

STATENS KARTVERK

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


Majorstuo skole
Aktuelt Utkareal (cirka)
"FONTENEPLASSEN"
FELLESAREAL/OPPHOLDSLEK
REGULERINGSKART
FELT 1
BYGGEOMRÅDE BOLIG
MAX. 25.000 m²
GR. FOR BEBYGGELSE
PARKERINGSOMRÅDE
FELLESAREAL
KJØRBAR GANGVEI
MAX. GES. C + 82,80 (13. ETG.)
MAX. GES. C + 57,20 (4. ETG.)
ELLEN SOLBERG
ADVOKAT
M.N.A

# Tilstandsrapport

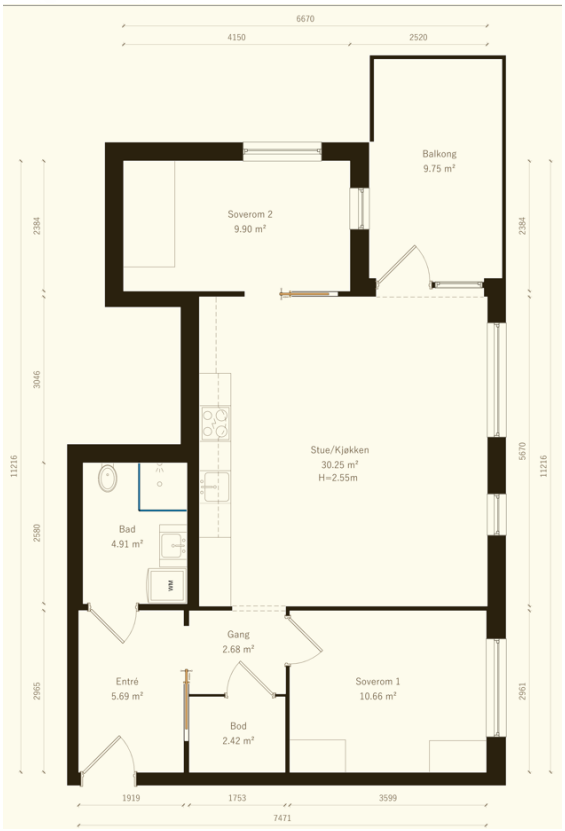
OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Middelthuns gate 15 C, 0368 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 226, snr. 227

**Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 69 m²**




**Befaringsdato:** 03.08.2026 **Rapportdato:** 04.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2582 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** ST4729

**Foretak:** Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

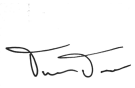
BO3D

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.

Medlem av

NITO

**Rapportansvarlig**



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 strakstiltak 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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Beskrivelse av eiendommen

Byggeår: 2022

Bygningen er beliggende i Middelthuns gate 15 C og har en sentral og attraktiv beliggenhet med god nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport samt daglige servicetilbud. Det er også gode muligheter for tur og rekreasjon i nærområdet.

Utvendig
Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner. Ytterveggene er i mur/betong med pusset og malt fasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

Innvendig
Bygningen har trapper i betong. Etasjeskillerne er utført i betong/elementer.

Tomt
Tomten er pent opparbeidet med beplantning og interne stikkveier som leder til bygningens innganger.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

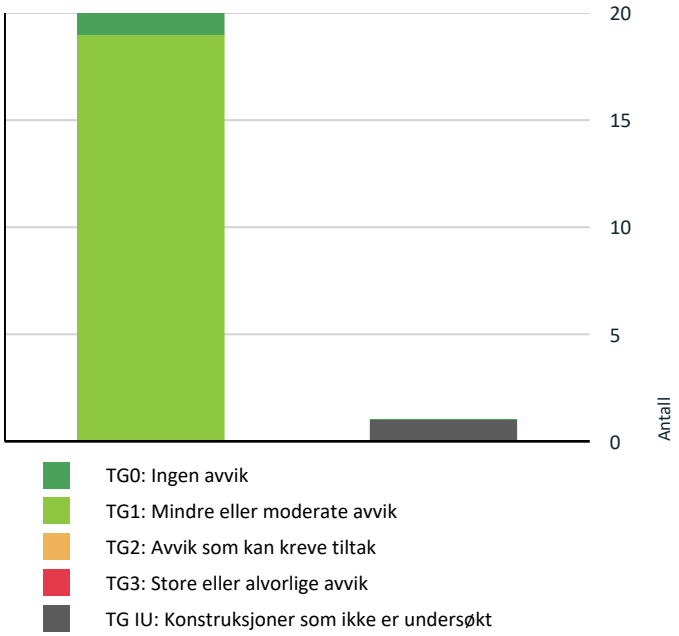
**Leilighet H0302**

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# 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.

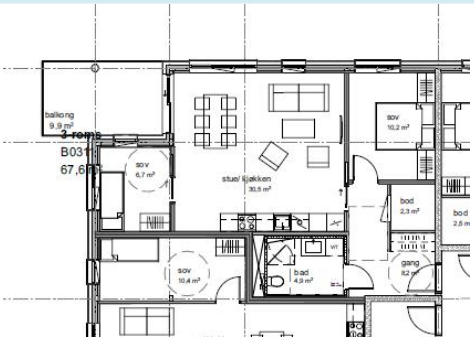
### Leilighet H0302

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > 3 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET H0302




**Byggeår**
2022

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2021. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

### TG 1 Balkongdør

**Beskrivelse**

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2021. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

### TG 1 Inngangsdør

**Beskrivelse**

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (EI30/40dB). Døren er utstyrt med elektrisk lås og kikkehull.

### TG 1 Balkong

**Beskrivelse**

Omtrent nord-vestvendt balkong på 9,7 kvm med utgang fra stue. Balkong er oppbygget i betong/stål, gulv dekket med terrassebord.

Balkongen er utstyrt med: Belysning og stikkontakt.

Rekkverkshøyde: 125cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Himmelretning er vurdert ut fra balkongdør.

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulv med parkett.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger med malte glatte flater.
Himling med malte glatte flater. Himlingsplater i bod.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører med profilerte dørblader.

## VÅTROM

### 3 ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Bad fra: Byggeår, 2022.
Dokumentasjon: Sintef Teknisk godkjenning (TG2448)
Arbeid utført av: Probad (nå Bano Prefab)

### 3 ETASJE > BAD

### TG 0 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger teknisk godkjenning (TG2448)

# Tilstandsrapport


SINTEF Teknisk Godkjenning
TG 2448
Bano Prefab. prefabrikkerte baderomsmoduler

Teknisk godkjenning

## 3 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

## 3 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv.

Tilstrekkelig fall på gulv i henhold til krav ved befaringstidspunktet.

Fall er målt med håndholdt vater/digitalt vater/krysslaser. Utenfor dusjsonen er det utført stikkprøvekontroll i minst 2 retninger i henhold til NS3600.

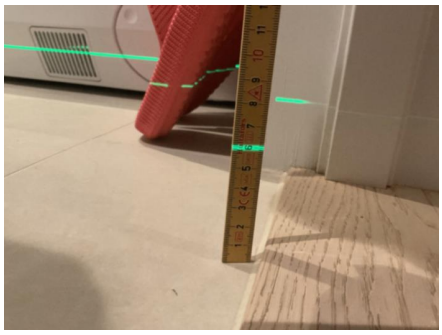
## 3 ETASJE > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

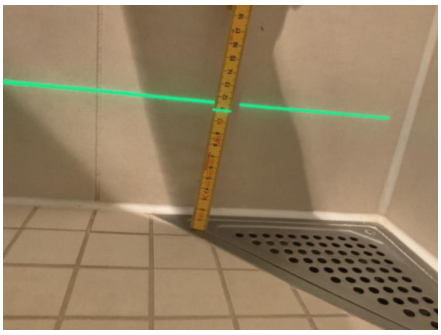
**Beskrivelse**

Se bilde fra teknisk godkjenning for tettesjikt.
Sluket er nyere stålsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 50 mm.

# Tilstandsrapport



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

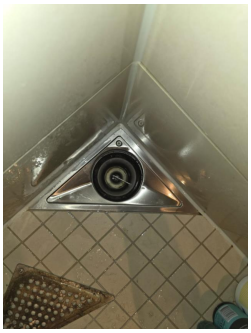
Tabell 1
Produktspesifikasjoner

| Komponent | Spesifikasjon |
|---|---|
| Betong i gulv | C 35/45 iht. EN 206-1<br>Eller LC 25/28 iht EN 1520 |
| Betong i vegger | C 35/45 iht. EN 206-1, tykkelse 30 mm<br>Eller LC 25/28 iht. EN 1520, tykkelse 50 mm |
| Betong i tak | C 35/45 iht. EN 206-1, tykkelse 40 mm<br>Eller LC 25/28 iht. EN 1520, tykkelse 60 mm |
| Armering | Armeringsnett 150 x 150 x 6 mm<br>Stålfiber type Dramixa i vegger |
| Mekanisk innfesting mellom veggene | Bolter M 8 |
| Løftestag | Bolter M 12 |
| Konstruksjonslim | Mapei Ultrabond MS Rapid |
| Membran på vegger | Mapei Mapegum WPS, SINTEF TG 2402 |
| Membran på gulv | Mapei Mapeguard WP 90 system, SINTEF TG 20575. eller<br>Mapegum WPS påstrykningsmembran system SINTEF TG 2402 |
| Alternativt gulvbelegg | Tarkett IQ og Gramt Safe T, vinyl gulvbelegg, SINTEF TG 20772 |
| Fliser | Fliser iht. EN 14411 |
| Flislim | Mapei Ultraflex S2 Quick |
| Fugemasse | Mapei Keracolor FF<br>Eller PCI Nanofug premium |
| Bevegelsesfuge | Mapei Mapesil AC<br>Eller PCI Silofug E |
| Rør-i-rør system | JRG Sanipex rør-i-rør system inkl. fordelerskap. SINTEF TG 2464, eller<br>Uponor universal rør-i-rør system inkl. fordelerskap. SINTEF TG 20312 |

| | |
|---|---|
| Innbyggingsskap for wc-sisterne og fordelerstokk til rør-i-rør system | Unopax Maxi split |
| WC og alternativ sisterne | Sertifiserte produkter iht. EN 997, Insta SBC 0402 eller NT VVS 120, samt EN 14055 |
| Avløpsrør | Poloplast Polo-Cal KS, SINTEF PS 3311, eller Polo Kal NG, SINTEF PS 0396 |
| Sluk | Blücher designsluk multi trio. SINTEF TG 2484<br>Purus Joti KI04 77 sideutløp. SINTEF PS 3339<br>Geberit vegglukk SINTEF TG 20433<br>Vieser One, SINTEF PS 3572 |
| Tetting rundt rør-gjennomføringer i vegg | Servant: Fabplast art.nr. 85049<br>WC: Fabplast art.nr. 85602 |
| Sisterne til WC | Sertifiserte produkter iht. EN 14055 |
| Servantarmatur | Sertifiserte produkter iht. EN 817 og NKB 4 |
| Dusjarmatur | Sertifiserte produkter iht. EN 1111 |

*Installasjoner*
Alle rør- og sanitærkomponenter som installeres i modulene har dokumenterte egenskaper gjennom separate produktsertifikater eller godkjenninger, se Tab 1. Vanntilførsel er basert på rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i modulens tak eller vegg. Modulene kan alternativt leveres med Unopax innbygnings-skap for wc-sisterne og fordelerstokk for rør-i-rør system. Vanntetting ved rørgjennomføringer er utført med gummitetninger.

Produktinformasjon



Sluk

## 3 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, håndkletørker, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## 3 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.




Papirtest

## 3 ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Fuktsøk på badets overflater utføres i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone. Tilstøtende vegger fra naborom undersøkes med fuktsøk. Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier. Fuktsøk utføres med Protimeter MMS2.

Våtrom har generelt høyere skaderisiko enn andre rom, da sviktende tettesjikt og fukt ofte ikke er synlig før skaden har utviklet seg over tid. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner (kabinbad).

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

## KJØKKEN

### 3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter og støpt benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater, glassplate over platetopp.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyrvakt integrert i ventilator, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.
Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

### 3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventil.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.




Papirtest

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannledninger bestående av rør i rør system.

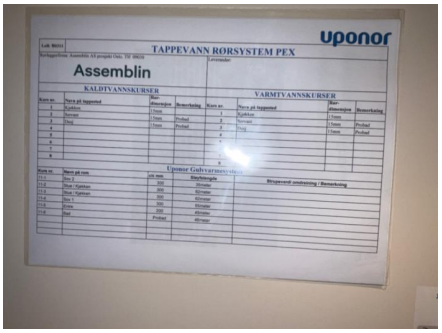
# Tilstandsrapport

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap på bad.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.



Fordelerskap




Kursoversikt

## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leilighetens ventilasjonsløsning gjennom avtrekk og tilluftsventiler. Spalte for luftgjennomstrømning under dører. Balansert ventilasjon.

## Varmtvann

**Beskrivelse**

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

## TG 1 Vannbåren varme (gulvvarme)

**Beskrivelse**

Vannbåren varme.

Hentet fra oversikt: sov 2, stue/kjøkken, stue/kjøkken, sov 1, entre, bad.

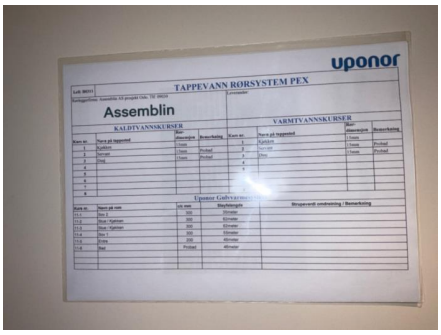
Fordelerskap plasert på bad.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige anlegg er vurdert.

# Tilstandsrapport



Fordelerskap




Kursoversikt

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I bod

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

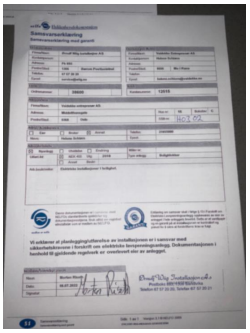
Spørsmål til eier/representant for eier: Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre:
Byggeår.



Sikringsskap



Kursovsersikt



Samsvarserklæring fra byggeår

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# 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

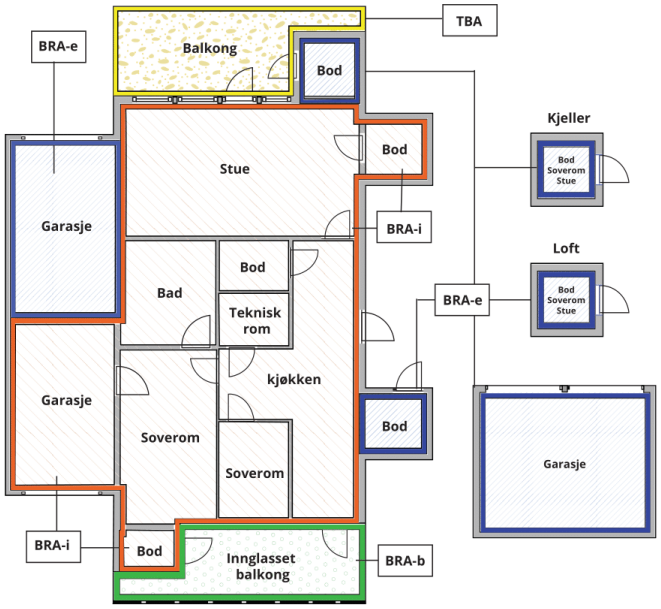
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Arealer

## Leilighet H0302

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3 etasje | 69 | | | 69 | 10 |
| - 1 | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **69** | **6** | | | **10** |
| **SUM BRA** | **75** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3 etasje | Entré, bad, bod, soverom 1, stue/kjøkken, soverom 2, gang | | |
| - 1 | | Bod | |

**Kommentar**

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,53m

Bod i -1 på 5,5 kvm. Bod er merket med: 234

Boenheten har tilhørende parkeringsplass nummer 192 (heis funksjon) for en bil i felles parkeringskjeller.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at plassen tilhører boenheten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det er lagt opp downlights. Samsvarserklæring foreligger.
Montert taklampe. Samsvarserklæring foreligger.

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 03.8.2026 | Truls Herman Tofteng | Takstingeniør |
| | Darya Bassari | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 215 | 226 | | 227 | | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Middelthuns gate 15 C

**Hjemmelshaver**
Bassari Darya

**Kommentar**
Det er ikke innhentet informasjon fra forretningsfører. Henviser til megler ved salg.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 09.08.2026 | Egenerklæringsskjema | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 09.08.2026 | Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 09.08.2026 | |
| 2 | 03.09.2026 | |
| 3 | 04.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

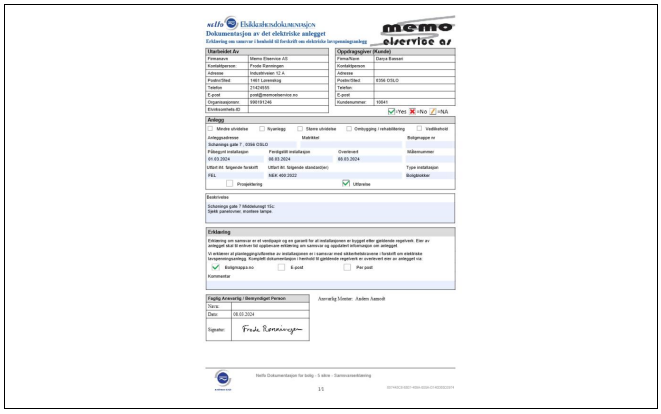
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Andre bilder



Samsvarserklæring (montering av lampe)

# Samsvarserklæring

JORDET ELEKTRO AS

## Kunde

| Firma/Navn | Adresse | Postnummer og sted | Ordrenummer |
|---|---|---|---|
| Bygg Ledelse AS | Gamle Leirdals vei 20 | 1081 OSLO | 9403-11440 |

| Kontaktperson | Telefon | E-post |
|---|---|---|
| | | ola@byggledelse.no |

## Anlegg

- [ ] Nyanlegg
- [x] Mindre utvidelse
- [ ] Større utvidelse
- [ ] Ombygging / rehabilitering
- [ ] Vedlikehold

| Anleggsadresse | Postnummer og sted | Matrikkel | Boligmappeanummer |
|---|---|---|---|
| Middelthuns gate 15C | 0368 OSLO | | |

| Påbegynt installasjon | Ferdigstilt installasjon | Overlevert | Målernummer |
|---|---|---|---|
| 27.11.2023 | 02.09.2026 | 02.09.2026 | |

| Utført iht. følgende forskrift | Utført iht. følgende standard(er) | Type bolig |
|---|---|---|
| FEL | NEK 400:2022 | |

- [x] Prosjektering
- [x] Utførelse

## Utarbeidet av

| Firmanavn | Adresse | Postnummer og sted | Org.nr. |
|---|---|---|---|
| Jordet Elektro AS | Rognerudveien 53 | 0681 Oslo | 989 368 737 |

| Elvirksomhets-ID | Kontaktperson | Telefon | E-post |
|---|---|---|---|
| | Odd-Erik Jordet | 22261400 | post@jordetelektro.no |

## Beskrivelse

Opplegg til downlights.

# Samsvarserklæring

JORDET ELEKTRO AS

## Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☒ Boligmappa.no ☑ E-post ☒ Per post

Kommentar

## Faglig ansvarlig / bemyndiget person

| | |
|---|---|
| Navn | Odd-Erik Jordet |
| Dato | 02.09.2026 |
| Signatur |  |

# Nabolagsprofil

Middelthuns gate 15C - Nabolaget Colosseum - vurdert av 180 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Frogner stadion<br>Linje 12 | 2 min<br>0.1 km |
| Frogner stadion<br>Linje 12N, 20 | 2 min<br>0.2 km |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 6 min<br>0.5 km |
| Majorstuen<br>T-bane, buss, trikk | 7 min<br>0.5 km |
| Skøyen stasjon<br>Totalt 9 ulike linjer | 5 min<br>2.5 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Majorstuen skole (1-10 kl.)<br>658 elever, 43 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| Uranienborg skole (1-10 kl.)<br>789 elever, 43 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Marienlyst skole (1-10 kl.)<br>971 elever, 65 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.)<br>408 elever, 30 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 19 min<br>1.5 km |
| Hartvig Nissens skole<br>630 elever | 16 min<br>1.3 km |
| Kristelig gymnasium<br>450 elever, 15 klasser | 18 min<br>1.4 km |

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

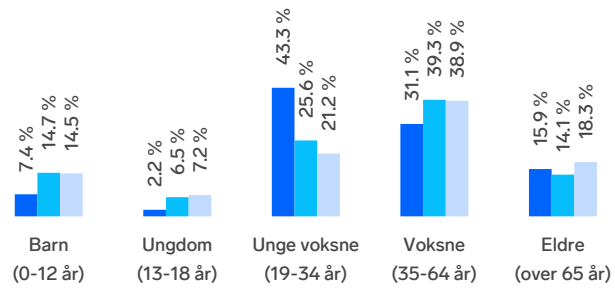
## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

## Naboskapet

Høflige 52/100

## Aldersfordeling




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

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Julius barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 1 min<br>0.1 km |
| Frogner barnehage (1-5 år)<br>66 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Stallen barnehage (1-5 år)<br>28 barn | 6 min<br>0.5 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Middelthun | 2 min |
| Joker Arbosgate<br>Søndagsåpent | 3 min<br>0.3 km |

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

## Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Trikk
3. Gående

### Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

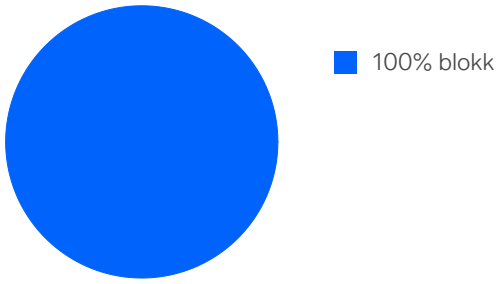
### Matvareutvalg
Stort mangfold 93/100

### Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Frognerparken Tennisanlegg<br>Tennis | 4 min<br>0.3 km | |
| Frognerbadet sandvolleyballbane<br>Sandvolleyball | 4 min<br>0.3 km | |
| SATS Colosseum | 2 min | |
| Barry´s Colosseum | 2 min | |

## Boligmasse



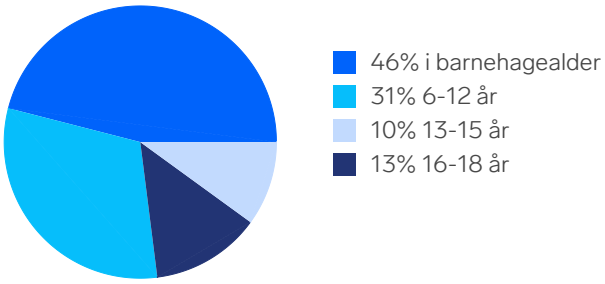

«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

Sitat fra en lokalkjent

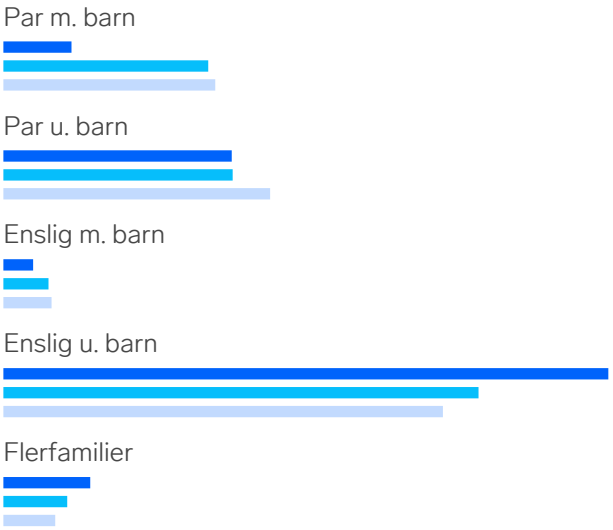
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Colosseum Senter | 7 min |
| Namena Apotek | 3 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



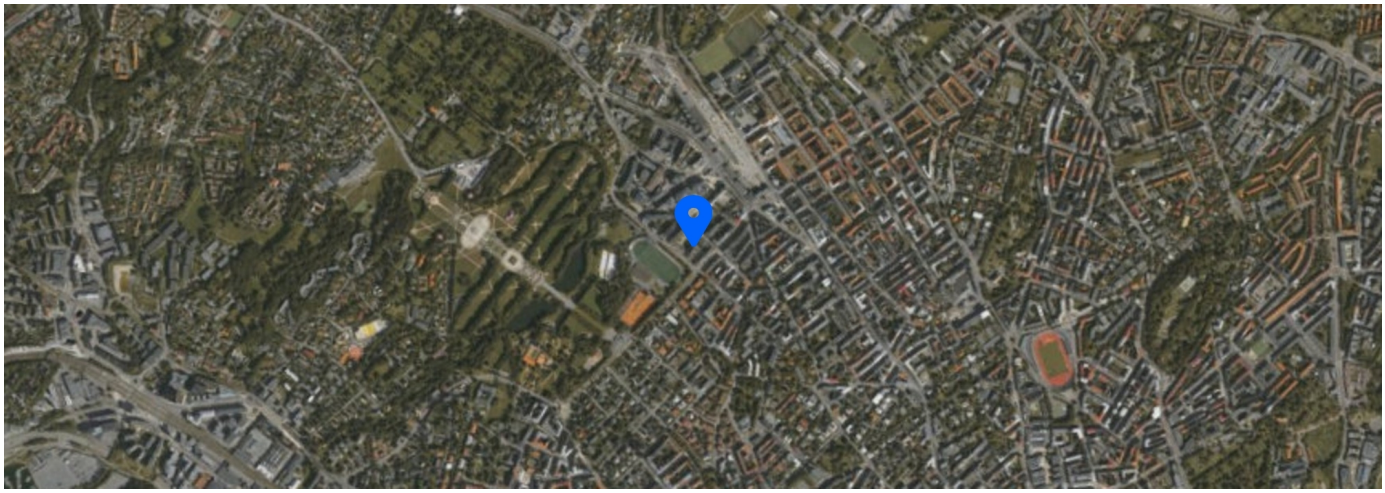

## Familiesammensetning




## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 20% | 33% |
| Ikke gift | 65% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |

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






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

# Husordensregler

**for**

# Middelthunet Sameie

**Organisasjonsnr. 928853217**

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

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

## 1. Innledning

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

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

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

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

## 2. Bruk av leilighet

### 2.1 Støy

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

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

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

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

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

### 2.2 Sikkerhet

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

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

### 2.3 Utleie

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

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

## 3. Bruk av private balkonger og terrasser

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

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

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

## 4. Fellesrom og oppganger (innendørs)

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

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

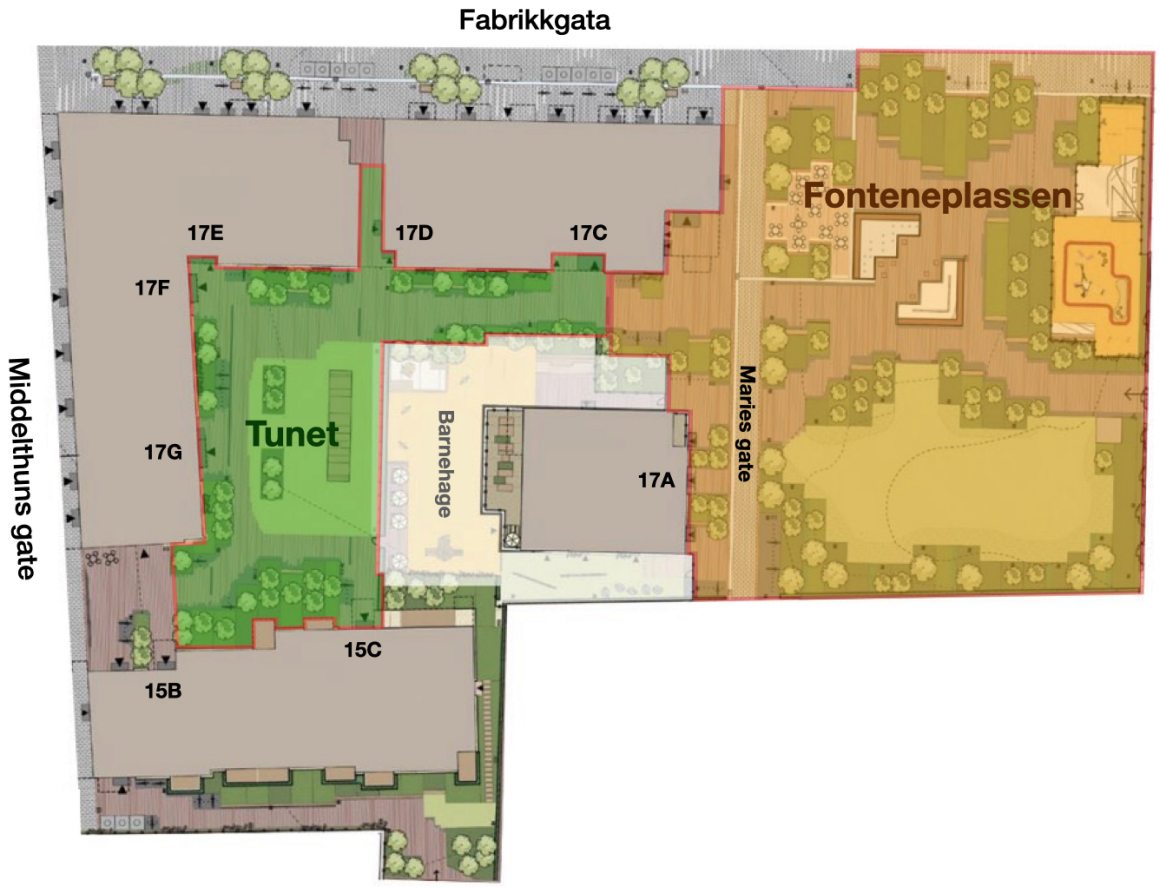
Det er ikke tillatt for barn å leke i trappeoppganger, parkeringskjeller eller bodområder, og mindreårige skal ikke gis adgang til disse områdene uten følge med voksne.

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

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

## 5. Fellesområder (utendørs)

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




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

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

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

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

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

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

## 6. Felles takterrasser

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

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

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

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

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

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

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

## 7. Søppel

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

## 8. Gjesteleiligheter

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

## 9. Endringer av fasaden

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

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

## 10. Dyrehold

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

## 11. Vasker, sluk og toalett

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

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

## 12. Postkasseskilt

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

## 13. Brannforebyggende sikkerhet

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

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

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

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

## 14. Dører og garasjeport

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

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

## 15. Garasje og bodområde

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

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

## 16. Ansvarsforhold og henvendelser

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

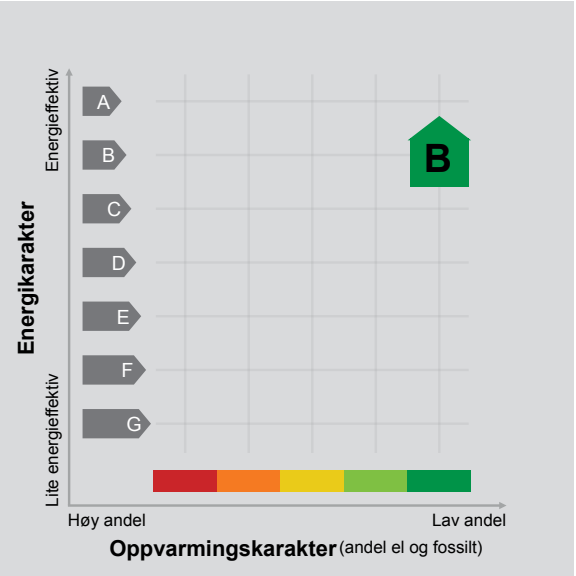
Det oppfordres til å ta opp eventuelle problemer eller utfordringer med en nabo direkte, og på den måten søke å løse problemet på lavest mulig nivå. Det meste kan vanligvis enkelt løses på denne måten. Hvis det ikke fører frem kan henvendelser, klager, osv. vedrørende leieforhold, husordensregler og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

## 17. Endring av husordensregler

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

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester MIDDELTHUNET SAMEIE |
| Antall registrerte enheter | 6 |
| Postnummer | 0368 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 215 |
| Bruksnummer | 226 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300732579 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-226457 |
| Dato | 13.12.2025 |
| Innmeldt av | Student |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2023 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 67 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

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

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende enheter (6)**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Middelthuns gate 15C | 300732579 | H0202 | 218 | 0 | |
| Middelthuns gate 15C | 300732579 | H0302 | 227 | 0 | |
| Middelthuns gate 15C | 300732579 | H0402 | 236 | 0 | |
| Middelthuns gate 15C | 300732579 | H0502 | 245 | 0 | |
| Middelthuns gate 15C | 300732579 | H0602 | 254 | 0 | |
| Middelthuns gate 15C | 300732579 | H0702 | 263 | 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 | 19 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 20 m² |
| Oppvarmet BRA | 67 m² |
| Totalt BRA | 67 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 166 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,18 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 0,80 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 30,7 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 197,3 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 0,60 1/h |

| | |
|---|---|
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 80 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 80 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,92 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 83 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 110 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,50 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

| | |
|---|---|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk; Fjernvarme |
| Varmefordelingssystem | Vannbåren oppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,24 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,85 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet | 0,85 |

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

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,76 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,83 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 25.9.2023 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6.017 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | Student |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 16,7 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 5,6 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 7,0 kWh/år |
| Pumper | 0,8 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 88,7 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 6 219 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 93,53 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 3 777 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 93,53 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 6 219 kWh/år |

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

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 2 858 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 3 361 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 6 219 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 28,1 % |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Mekleriet Frogner | Oppdragsnr. | 4260418 |
| Addresse | Middelthuns gate 15 C | | |
| Postnr. | 0368 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Darya Bassari | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2022

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

3 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Fremtind

**Polise/avtalenr.:**

00034854814

### Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Spotlights og taklampen i stuen har blitt satt dit av elektriker (faglært)

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Taklampe av Memo ElserviceSpotlights av Jordet Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

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

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 26.08.2026

Signert av *Darya Bassari*

Initialer selger:
D B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## 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 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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Beplantning i fellesareal
7. Utskiftning av beplantning på tunet
8. Varmetråder i indre gårdsrum
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av medlemmer til valgkomité

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.

**Forslag til vedtak**
Marika Becsán og Cato Strand Fredriksen 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%)

### 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak reduksjon i innkreving til TV og bredbånd, da Telia kompenserte oss i flere måneder under bruddet med TV 2.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til utvendig anlegg, heis og ventilasjon. I tillegg utgjør avgangsmelding av varige driftsmidler (inventar, møbler og WC-takterrasse) en betydelig del – dette påvirker ikke selve likviditeten, da det var større investeringer foretatt i 2024 som er avskrevet i sin helhet i regnskapet for 2025.

Det kan nevnes at sameiet i 2025 viderefakturerte ekstraordinære kostnader knyttet til tømming av kummen i garasjen til utbygger. Kostnadene skyldes hyppig tømming som følge av lekkasjer i grunnen, og inngår i en pågående reklamasjonssak. Dette var en vesentlig årsak til den negative balansen i Middelthunet 1 & 2 garasjesameie i 2024. Innbetalingen har bidratt til at alle avdelinger per 31.12.2025 har positiv balanse.

### Resultat

Årets resultat fremgår av resultatregnskapet. For bolig- og garasjeavdelinger foreslås resultatet ført mot egenkapital.

Årsresultatet for næringsavdelingen utgjør kr 6 060. I henhold til vedtekene § 6-2-1 skal resultatet avregnes mot næringsseksjonene nr. 331–341, slik at eventuelt over- eller underskudd håndteres i tråd med avdelingsregnskapet.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen per 31.12.2025 var kr 4 768 665,-.

### Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på:

- 9,5% økning av felleskostnader likt bolig
- 46,4% reduksjon av boligventilasjon *(skyldes at energi-/oppvarmingskostnaden nå inngår i avregningsoppgaven fra Divako for de seksjoner dette gjelder)*

- 9,5% økning av felleskostnader likt næring
- 14,3% reduksjon av felleskostnader brøk næring

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Forslag til vedtak**
Årsrapport og årsregnskap for 2025 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital, med unntak av den delen som avregnes mot næringsseksjoner, jf. vedtektene § 6-2-1.

**Vedlegg**
1. 2334 - Regnskap Middelthunet Sameie 2025.pdf
2. 2334 - Avdelingsregnskap Middelthunet Sameie 2025.pdf
3. Uavhengig revisors beretning Middelthunet Sameie 2025.pdf

---

Sak 5
## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 570 870. Beløpet tar utgangspunkt i fjorårets godtgjørelse, justert etter omtrentlig KPI i foregående budsjettperiode (+3,5%). Styret bestemmer selv fordelingen mellom medlemmene.

Godtgjørelsen til valgkomiteen foreslås satt til kr 17 126. Beløpet er beregnet med utgangspunkt i retningslinjene for valgkomiteen, hvor honoraret fastsettes til 1% av det samlede styrehonoraret, pluss ytterligere 1% per medlem i komiteen. Siden komiteen har hatt to medlemmer i forrige periode, gir dette en samlet beregningsnøkkel på 3%. Merk at honoraret til valgkomiteen kommer i tillegg til styrets honorar. Valgkomiteen bestemmer selv fordelingen mellom medlemmene.

De foreslåtte honorarene gjenspeiler satsene i inneværende års budsjett.

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til kr 570 870, og valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 17 126.

---

Sak 6
## Beplantning i fellesareal

**Forslag fremmet av:**
Hege Valand

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det oppleves som at beplantningen i stor grad består av tilfeldig plasserte og lite gjennomtenkte elementer, som medfører visne planter gjennom store deler av året og støttestokker rundt trær som har blitt stående over flere år. Dette gir et hverken helhetlig eller tilfredsstillende estetisk uttrykk gjennom sesongene, og vitner om mangelfull planlegging og oppfølging.

Videre anses det som lite hensiktsmessig at det plantes vekster som tiltrekker mye bier i områder som brukes til opphold, som terrasser hvor beboere soler seg og spiser. Fellesområdene bør i større grad tilpasses beboernes behov for trivsel og trygg bruk.

Det påpekes også alvorlige mangler knyttet til HMS. Løse hageslanger på felles takterrasse utgjør en snublefare, spesielt for beboere med redusert mobilitet eller andre funksjonsutfordringer. Dette er ikke akseptabelt. Det bør etableres tryggere og mer hensiktsmessige løsninger, som for eksempel faste og ryddige vanningssystemer.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å stemme for styrets alternative forslag til vedtak (vedtaksforslag 2).

Redegjørelse for styrets innstilling

Forslaget består av fire delpunkter. Styret redegjør nedenfor for vurderingen av hvert enkelt punkt. Basert på den helhetlige planen for uteområdene og den faglige kompetansen hos sameiets valgte leverandør, anbefaler styret at årsmøtet stemmer for styrets alternative forslag til vedtak.

1. *Utarbeide en ny og helhetlig plan for beplantning og uteområder, med fokus på estetikk gjennom hele året.*

Styrets svar og redegjørelse:

Landskapsarkitet/grøntansvarlig fra utbygger har utarbeidet et moderne hageanlegg for Middelthunet. Plantevalgene er gjort på bakgrunn av en helhetlig vurdering av stedets forutsetninger. Det er gjennomført solanalyse for området, og vegetasjonen er valgt og plassert i tråd med sol- og skyggeforholdene på de ulike delene av tomten. Det er lagt til grunn herdighetssone for Oslo, samt artenes robusthet og evne til å tåle urbane forhold.

En stor del av utearealene er etablert over parkeringskjeller, noe som gir begrenset jorddybde. Estetiske kvaliteter har vært et kriterium, med mål om at beplantningen skal være attraktiv gjennom hele vekstsesongen. Samtidig er det lagt vekt på biologisk mangfold, med mange blomstrende arter som gir næring og leveområder for pollinerende insekter, sommerfugler og fugler.

Beplantningen er prosjektert med sjiktning og et blandet plantemønster. Stauder er plantet både i grupper og enkeltvis, avhengig av art og ønsket uttrykk, mens busker i større grad er samlet i blokker for å gi struktur. Bunndekkende stauder er brukt under større, solitære busker.

Planteblandingene er satt sammen for å skape naturalistisk variasjon i struktur, høyde og uttrykk. Vegetasjonen er levende og vil utvikle seg og endre karakter over tid.

Det tar mellom 3-5 år før et nyplantet hageanlegg blir fullt etablert (hvilke vekster fungerer/fungerer ikke med lys/skyggeforhold, vind mm). Derfor er for eksempel trærne fortsatt støttet opp mm for å sikre at de trives og vokser der de er tiltenkt.

Vi kommer ikke til å lage en ny plan for området, men har en kontinuerlig dialog med gartner for å sikre at det som er etabler vokser i henhold til plan. Vi fyller eventuelt på hvis det trengs, med planter som inngår i opprinnelig plan, og det vi ser trives godt i de forskjellige feltene.

2. *Prioritere menneskevennlige og funksjonelle uteområder fremfor tilfeldig eller uhensiktsmessig beplantning.*

Styrets svar og redegjørelse:

Her er det ønskelig med konkrete forslag /eksempler for at styret kan ta stilling til hva et eventuel tiltak vil være.

3. *Sørge for at HMS ivaretas, herunder fjerne snublefarer og sikre trygge løsninger for vanning og vedlikehold.*

Styrets svar og redegjørelse:

Vi støtter dette og har bedt om tilbud fra gartner for å få en bedre løsning enn dagens på takterrassene. Vi har også dialog med gartner om å være påpasselige på hvordan de etterlater områdene etter ferdig vanning inntil eventuell ny løsning er på plass.

4. *Vurdere eksisterende leverandører og kompetanse knyttet til drift og vedlikehold av uteområdene.*

Styrets svar og redegjørelse:

Skaaret Landskap AS er et tradisjonelt anleggsgartnerfirma med 50 års erfaring fra alle typer landskap/ utomhus-arbeider og vintervedlikehold. De har stor faglig forståelse og kunnskap om hage- og parkanlegg i sentrale grøntområder på østlandet. Blant annet har de kontrakter og rammeavtaler om drift og skjøtsel av uteområder som Frognerparken, Stortinget, Det Kongelige Hoff, Oslo Kommune, Bærum Kommune, Drammen Kommune mm. I tillegg har de skjøtselsavtaler med flere sameier/borettslag.

Vi vurderer derfor leverandøren som meget kompetent til å ivareta våre områder. Når det er sagt, kan det alltid forekomme svakheter i en organisasjon. I fjor fikk vi en ny arbeidsleder på vårt anlegg. Den arbeidslederen fungerte ikke godt nok i henhold til våre krav, og det som var i vår avtale. Denne arbeidslederen fikk muligheten til å forbedre seg, etter gjentatte klager fra oss igjennom sesongen. Da resultatet uteble, ble vi enige om å ikke betale for ca 1/3 kostnadene av det som var avtalefestet in kontrakten. Vi har i år fått en ny arbeidsleder.

Forslag til vedtak 1
Styret bes:

1. Utarbeide en ny og helhetlig plan for beplantning og uteområder, med fokus på estetikk gjennom hele året.

2. Prioritere menneskevennlige og funksjonelle uteområder fremfor tilfeldig eller uhensiktsmessig beplantning.

3. Sørge for at HMS ivaretas, herunder fjerne snublefarer og sikre trygge løsninger for vanning og vedlikehold.

4. Vurdere eksisterende leverandører og kompetanse knyttet til drift og vedlikehold av uteområdene.

Forslag til vedtak 2
Årsmøtet tar styrets redegjørelse til orientering og støtter styrets videre arbeid med sameiets utomhusområder i samarbeid med sameiets valgte leverandør.

Sak 7

## Utskiftning av beplantning på tunet

**Forslag fremmet av:**
Hege Valand

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det foreslås at dagens bjørketrær på tunet fjernes og erstattes med mindre trær eller busker som er bedre egnet for bomiljøet, herunder vekster som ikke avgir allergener og som ikke vokser seg så høye at de på sikt hindrer lysinnslipp eller utsikt for beboerne.

Videre foreslås det at de to halve bedene på tunet beplantes med vintergrønne vekster, slik at uteområdet fremstår grønt og velstelt også gjennom høst- og vinterhalvåret, i stedet for beplantning som er vissen store deler av året.

Bakgrunnen for forslaget er at bjørk, selv i sorter uten rakler, kan bidra til allergiplager ved at bladverk og øvrige plantedeler avgir allergener ifølge pollenforsker tilknyttet Astma- og allergiforbundet. I tillegg er bjørk hurtigvoksende og kan over tid oppnå en høyde på 20 meter, noe som kan være til ulempe for omkringliggende beboere.

Det er innhentet tre tilbud på fjerning av trær, røtter og bortkjøring, hvor laveste tilbud er på kr 4 375 inkl. mva.

Det foreslås samtidig at styret innhenter gratis tilbud fra minst to alternative aktører, i tillegg til nåværende gartnertjeneste, for å sammenligne pris og innhente forslag til ny beplantning som er allergivennlig, vintergrønn og tilpasset tunets størrelse og bomiljø. Jeg kan gjerne ta ansvar for å innhente disse.

**Styrets innstilling**
Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

**Redegjørelse for styrets innstilling**
Saken var først innmeldt som en sak som omhandlet å fjerne bjørketrær som av styrets dialog med forslagsstiller(e) var basert på at bjørk er allergifremkallende.

Styret brukte en del tid på å få avklart hvilke art bjørk vi har på tunet og hvilke rasjonale det var fra landskapsarkitekten til prosjektet om å etablere bjørk på tunet.

Arten bjørk som er valgt er Betula pendula ‘Dalecarlica’, denne er valgt fordi den med sitt lette, transparente uttrykk ikke dominerer rommet, men bidrar til romdannelse og delvis lydrefleksjon i møte med omkringliggende bebyggelse. Treet har hengende greiner og flikete blader, noe som gir trærne et grasiøst og luftig preg.

Dalecarlica har også dekorativ bjørk som skaper estetisk interesse gjennom hele året. Den endrer karakter gjennom sesongen, og bladene har for eksempel en fin, gul høstfarge. Bjørk er en typisk pionérplante som kan klare seg i urbane miljøer.

Betula pendula ‘Dalecarlica’ er allergivennlig sammenlignet med vanlig Bjørk (Betula pubescens). Betula pendula utvikler ikke hannrakler (pollen) og er derfor, som eneste bjørk, en allergivennlig plante for pollenallergikere.

Forslagsstiller har revidert sin sak med ønske om å fjerne bjørketrærne til også å erstatte disse med lavere vekster og mer vintergrønt. Lavere vekster fordi det ikke ønskes at det vokses høye, eller hindrer lysinnslipp.

Dalecarlica er nettopp valgt fordi den er lett og transparent, slik at den opprettholder lysinnslipp som fullvoksen, samtidig vil høyden bidra til å dempe den harde lydklangen i Tunet. Forventet høyde er cirka 15-20 meter. For noen vil høyde oppleves som en ulempe fordi det blir redusert utsyn til Tunet, mens for andre vil det oppleves som en fordel med mindre innsyn i og fra omkringliggende leiligheter.

Plantevalgene som er gjort på Middelthunet er på bakgrunn av en helhetlig vurdering av stedets forutsetninger. Det er gjennomført solanalyse for området, og vegetasjonen er valgt og plassert i tråd med sol- og skyggeforholdene på de ulike delene av tomten. Tunet har mindre lys enn andre deler, og vi observerer at plantene som vokser i bedene i dag, trives godt.

Kostnadene for å fjerne de fire trærne, samt reetablere blomsterbed og plante nye trær med samme egenskaper er skissert av vår gartner til å være følgende:

- Fjerning og bortkjøring av trær:  5 963 kr
- Gjeninnføring og supplering av plantefelt:  6 594 kr *(basert på dagens planter - med nye planter blir det høyere pris)*
- Nye trær med tilsvarende egenskaper: 37 063 kr *(Freemanlønn, Sibirlerk, Rogn e.l.)*

Totalpris for tiltaket estimeres altså til rundt 50 000 kr.

Basert på at det er en gjennomtenkt og faglig vurdert planteplan, at dagens vekster (trær og andre stauder) trives godt i et skyggefullt område og er allergivennlige, samt kostnaden ved å fjerne samt reetablere bedd er høy, **anbefaler styret å stemme mot det innsendte forslaget**. Styret vil samtidig ta med forslaget om mer vintergrønt inn i det videre arbeidet med forvaltningen av grøntarealene til Middelthunet, da vi ikke nødvendigvis er uenige i denne vurderingen.

**Forslag til vedtak**
Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente alternative tilbud og gjennomføre utskifting av dagens bjørketrær og øvrig beplantning på tunet innenfor en kostnadsramme som legges frem for styret til godkjenning.

---

Sak 8
## Varmetråder i indre gårdsrum

**Forslag fremmet av:**
Inger Sandved Anfinsen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Jeg mener vi må lage en «sti» av varmetråder i indre gård. Har brakt dette opp før, og synes det er uansvarlig at vi ikke kan gå trygt i indre gårdsrom. Flere her bruker rullator, flere krykker osv. I mange måneder om vinteren er her bare is. Sola kommer ikke til pga de høye blokkene rundt. På fortauet foran Kaffebrenneriet og Braud er dette gjort, selvfølgelig. Jeg mener vi også må gjøre dette i indre gård. Én eller halvannen meter bred.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er å stemme mot forslaget.

### Redegjørelse for styrets innstilling

Styret har forståelse for behovet for bedre fremkommelighet og sikkerhet i vinterhalvåret. Samtidig vil etablering av varmetråder i indre gårdsrom innebære inngrep i dekke over garasje og bodarealer, mens sameiet fortsatt er innenfor garantitiden.

Styret vurderer det som lite hensiktsmessig å gjennomføre slike inngrep på nåværende tidspunkt, da dette kan påvirke konstruksjonen og potensielt utfordre reklamasjonsretten dersom det senere oppstår lekkasjer eller andre forhold.

Tiltaket vil også kreve nærmere utredning med hensyn til teknisk gjennomførbarhet, investeringskostnader og fremtidige driftskostnader.

Styret mener derfor at en eventuell vurdering av tiltaket bør tas opp igjen på et senere tidspunkt, når garantitiden har utløpt, arbeidet med reklamasjoner er avsluttet, og det foreligger et bedre beslutningsgrunnlag.

### Forslag til vedtak

Få lagt en «sti» av varmetråder i indre gårdsrum

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Ved dette årsmøtet skal følgende verv velges:

- Én styreleder (velges for 2 år)
- To styremedlemmer (velges for 2 år)
- To varamedlemmer (velges for 1 år)

To styremedlemmer, Liv Gülin Berg og Håvard Rådstoga, ble valgt for to år i fjorårets årsmøte og er derfor ikke på valg i år. De øvrige styremedlemmenes verv er på valg.

Vervene har overlappende funksjonsperioder. Styreleder og styremedlemmer velges for to år, mens varamedlemmer velges for ett år. Dette sikrer kontinuitet og ivaretar kompetanse i styret over tid.

Samtlige kandidater har utarbeidet en presentasjon av seg selv. Disse finnes som vedlegg til saken.

### Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen har i forbindelse med valget hatt samtaler med samtlige styremedlemmer og kandidater. Valgkomiteen har i foregående periode bestått av Bente Brevik og Jan Gunnar Breivik. Valgkomiteens innstilling er som følger:

*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 likevel gjennomført en behovskartlegging, særlig med tanke på at det er flere viktige saker på styrets agenda det neste året. Det er gjennomført samtaler med alle interesserte.*

*I vurderingen er det lagt vekt på å videreføre viktig kompetanse og erfaring som styret besitter, samtidig som noe fornyelse er ønskelig. Valgkomiteen ser viktigheten av at styrets medlemmer bor på Middelthunet og ønsker å bidra til et best mulig bomiljø og ivaretakelse av eiendommene. Det er gledelig at så mange beboere ønsker å bidra aktivt til fellesskapet dette året.*

*Valgkomiteens innstilling er å gi fornyet tillit til Rune Steinkjellå som styreleder og Ellen Margrete Haukås som styremedlem. Som nytt medlem av styret innstilles Patrick Yue Huang.*

*Som varamedlemmer innstilles Lise Grete Holm Glad og Harald Øhlckers, som begge er nye i styresammenheng i Middelthunet.*

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rune Steinkjellå
  Valgkomiteens innstilling som styreleder.

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

- Ellen Margrethe Haukås
  Valgkomiteens innstilling som styremedlem.
- Hege Valand
- Patrick Yue Huang
  Valgkomiteens innstilling som styremedlem.

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Harald Øhlckers
  Valgkomiteens innstilling som varamedlem.
- Hege Valand
- Lise Grete Holm Glad
  Valgkomiteens innstilling som varamedlem.

**Vedlegg**

1. Presentasjon av Rune Steinkjellå.pdf
2. Presentasjon av Ellen Haukås.pdf
3. Presentasjon av Patrick Yue Huang.pdf
4. Presentasjon av Lise Holm Glad.pdf
5. Presentasjon av Harald Øhlckers.pdf
6. Presentasjon av Hege Valand.pdf

Sak 10

## Valg av medlemmer til valgkomité

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Dagens valgkomité ble valgt for perioden 2024–2026. Ett av medlemmene, Håvard Rådstoga, trådte ut av valgkomiteen i 2025 i forbindelse med at han stilte til valg som styremedlem og ble valgt inn i styret.

Valgkomiteen har siden bestått av to medlemmer, Bente Brevik og Jan Gunnar Breivik. Dette er i tråd med sameiets interne retningslinjer for valgkomiteen, som sier at valgkomiteen skal bestå av 1-3 medlemmer.

### Valgkomiteens innstilling

I tråd med sameiets retningslinjer er det valgkomiteen som innstiller kandidater til alle verv, herunder også valgkomiteen. Valgkomiteens innstilling er som følger:

*Til valgkomiteen innstilles Morten Hansson som nytt medlem og Bente Brevik som gis fornyet tillit.*

### Styrets innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling.

### Forslag til vedtak

Morten Hansson og Bente Gudveig Brevik velges som medlemmer av valgkomiteen for en periode på to år, fra 2026 til 2028.

# Styrets årsrapport

Styret i Middelthunet Sameie kan se tilbake på nok et år med høy aktivitet, hvor vi har prioritert oppfølging av eiendommen og sameiets videre utvikling. Styret har i perioden bestått av Rune Steinkjellå (styreleder), Liv Gülin Berg, Håvard Rådstoga, Ellen Margrethe Haukås og Azad Taheri Fard (styremedlemmer), samt Marius Hildal Vik (varamedlem).

I denne årsrapporten gir vi en oversikt over styrets arbeid i perioden, samt de viktigste sakene som har preget året.

### Styrets arbeid

Styret har avholdt 15 styremøter det siste året. I tillegg er det gjennomført en rekke møter og befaringer knyttet til blant annet reklamasjoner, driftsavtaler og økonomi, hvor styret har vært representert.

Kommunikasjonen med beboerne skjer i hovedsak gjennom Vibbo. Styret publiserer jevnlige nyhetsbrev, supplert med egne nyhetssaker ved behov. I løpet av året er det også installert informasjonsskjermer i alle boligoppganger, for å gjøre viktig og praktisk informasjon mer tilgjengelig i beboernes hverdag. Etter noe skepsis i forkant av anskaffelsen, har tilbakemeldingene i ettertid vært gjennomgående positive.

### Reklamasjoner og hendelser

Reklamasjonsprosjektet har vært et av styrets viktigste arbeidsområder gjennom 2025. Etter erfaringene fra de første driftsårene ble det tydelig at flere av de innmeldte forholdene ikke nødvendigvis var enkeltstående feil, men i flere tilfeller kunne være uttrykk for mer omfattende og systematiske mangler ved bygg, tekniske anlegg og utomhusområder.

Styret etablerte derfor et eget prosjekt for å sikre en mer strukturert og målrettet oppfølging av reklamasjonene. Arbeidet har bestått i å kartlegge og systematisere innmeldte avvik, innhente dokumentasjon og vurdere behovet for tekniske undersøkelser. Parallelt har styret fulgt opp dialogen med utbygger med mål om å få avklart ansvar og sikre fremdrift i utbedringsarbeidet.

En viktig milepæl i året har vært engasjementet av den uavhengige rådgiveren OPAK, som bistår med tekniske vurderinger av sameiets felles interesser, herunder bygg, fellesarealer, tekniske anlegg og utomhusområder. Erfaringene så langt viser at uavhengig faglig dokumentasjon er avgjørende for å sikre fremdrift og nødvendige avklaringer i komplekse reklamasjonssaker.

Gjennom året er det blant annet arbeidet med forhold knyttet til ventilasjon og inneklima, lekkasjer i garasje, utomhusområder som Fabrikkgata, samt tekniske installasjoner som belysning og sprinkleranlegg. Flere av disse sakene krever helhetlige vurderinger og vil følges opp videre i tiden som kommer.

På bakgrunn av erfaringene fra året har styret vedtatt en tydeligere strategi for det videre arbeidet. Denne innebærer økt bruk av uavhengig faglig bistand, prioritering av de mest kritiske og omfattende sakene, samt fokus på å dokumentere helhetlige forhold fremfor enkeltavvik. Målet er å sikre best mulig fremdrift og resultat innenfor gjeldende garantiperiode.

Det er viktig å være oppmerksom på at femårsfristen for reklamasjoner nærmer seg. Forhold som ikke meldes innen fristen vil som hovedregel ikke være dekket av garantien. Dette gjelder både sameiets fellesarealer og den enkelte seksjonseiers bolig. Styret oppfordrer derfor alle beboere til å melde inn eventuelle feil og mangler så snart som mulig.

### Utvikling av eiendommen

Styrets arbeid består av mer enn reklamasjonsoppfølging. Det er gjennomført flere tiltak for å videreutvikle eiendommen basert på erfaringer fra de første driftsårene. Siden forrige årsmøte er det blant annet etablert

gangvei over tunet for bedre fremkommelighet, samt tiltak for å hindre uønsket kjøring inn på området. I tillegg er det etablert ny skilting ved innkjøringen til garasjen i samarbeid med naboeiendommer.

### Drift, leverandører og kostnadsoppfølging

Den daglige driften av eiendommen utgjør den største delen av styrets arbeid. Sameiet har et betydelig antall driftsavtaler som omfatter alt fra tekniske anlegg og sikkerhetssystemer til renhold, avfallshåndtering og uteområder. Styret arbeider for å sikre profesjonelle leveranser, men erfaring viser at dette krever tett oppfølging gjennom planlegging, kontroll, dokumentasjon og økonomistyring.

Gjennom året har styret fulgt opp leverandører tett. Et eksempel er gartneravtalen, hvor leveransen i perioder ikke var i tråd med avtalt nivå. Gjennom dokumentasjon og dialog med leverandør oppnådde sameiet en vesentlig reduksjon i kostnader, samtidig som det er gjort endringer for å sikre bedre kvalitet fremover. Tilsvarende har styret også fulgt opp andre leveranser innen renhold og vedlikehold.

Styret har også hatt et særlig fokus på tiltak med direkte økonomisk effekt. Ett av restavfallsnedkastene er omgjort til papp, noe som gir en årlig besparelse på anslagsvis 200 000 kroner. Samtidig har styret fulgt opp leveransen knyttet til avfallsnedkastene, hvor det tidligere har vært driftsutfordringer. Mot slutten av året, og inn i 2026, har situasjonen bedret seg, og kapasiteten oppleves nå som tilstrekkelig når anleggene fungerer som forutsatt.

Når det gjelder utvendig vindusvask, har styret over flere år mottatt tilbakemeldinger på mangelfull kvalitet, til tross for bruk av etablerte leverandører. Dette var også tilfelle i 2025. Etter en samlet vurdering er det lagt til grunn at utvendig vindusvask i begrenset grad er hensiktsmessig for bygget slik det er utformet. Det vil derfor ikke gjennomføres slik vask i 2026, men behovet for eventuell fasadevask eller mer omfattende rengjøring vil bli vurdert løpende. Styret har også fulgt opp leveransen og oppnådd et vesentlig prisavslag for vasken som ble gjennomført i 2025.

Styret arbeider videre med tiltak for å forbedre driften, herunder vurdering av utvidet rolle for vaktmesterfunksjonen, forbedringer i renholdstjenester og mer effektiv oppfølging av tekniske anlegg. Det vil bli gitt nærmere informasjon om dette når tiltakene er avklart.

Det oppstod i løpet av året en brannhendelse i bygg C (17A). Hendelsen ble håndtert på en god måte, men illustrerer viktigheten av fungerende tekniske systemer, samt at beboere kjenner til rutiner for brann og alarm. Styret oppfordrer alle beboere til å sette seg inn i gjeldende rutiner og ta brannvern på alvor.

### Felles tilbud og bomiljø

Takterrassene er et populært tilbud blant beboerne. Toalettet som tidligere ble etablert i bygg C (17A), sammen med muligheten for reservasjon av langbordet, har bidratt til jevnere fordeling av brukerne og færre uønskede hendelser og støy enn tidligere år. Utekjøkkenene benyttes flittig, og styret minner samtidig om viktigheten av å rengjøre grillene etter bruk og melde fra dersom utstyr er ødelagt eller mangler.

Gjesteleilighetene har hatt stabilt høy etterspørsel i 2025 og er et populært tilbud blant beboerne. Etter bytte av renholdsleverandør i 2024 fungerer både booking og renhold godt. Det har vært enkelte tilbakemeldinger på renhold, og styret følger opp dette fortløpende i dialog med leverandør. Samtidig minnes det om at leietaker har ansvar for å forlate leiligheten i god stand etter bruk, samt rapportere eventuelle skader eller mangler slik at dette kan utbedres før neste opphold.

Sykkelbod, sykkelvask og smørebod er også tilbud som benyttes mye av beboerne. Styret minner samtidig om viktigheten av å forlate områdene i samme stand som man selv ønsker å møte dem, og melde fra om eventuelle mangler eller skader.

### Økonomi

Sameiets økonomi vurderes som god. Styret har et bevisst forhold til kostnadsnivå og arbeider for å oppnå et positivt resultat over tid, blant annet for å bygge opp en forsvarlig egenkapital til fremtidige vedlikeholdsbehov.

Det vises for øvrig til egen sak om årsregnskapet for en nærmere redegjørelse av de økonomiske forholdene.

**MIDDELTHUNET SAMEIE**
**ORG.NR. 928853217, KLIENTNR. 2334**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 12 412 927 | 11 139 220 | 12 523 478 | 12 483 442 |
| Andre inntekter | 3 | 289 231 | 139 636 | 62 880 | 73 458 |
| Ladeinntekter elbil | 9 | 236 476 | 205 354 | 200 000 | 210 000 |
| Andre anlegg | | 0 | 192 568 | 200 000 | 200 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **12 938 634** | **11 676 778** | **12 986 358** | **12 966 900** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -102 945 | -99 946 | -80 881 | -100 033 |
| Styrehonorar | 5 | -551 565 | -535 500 | -573 628 | -570 870 |
| Avskrivninger | 14 | -134 127 | -71 682 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -35 271 | -25 102 | -31 827 | -33 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -434 215 | -417 515 | -450 923 | -453 000 |
| Konsulenthonorar | | -321 759 | -149 052 | -200 000 | -300 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -5 097 869 | -4 329 039 | -4 813 149 | -4 711 060 |
| Forsikringer | | -911 586 | -890 006 | -1 054 916 | -900 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -1 321 117 | -1 072 248 | -1 293 729 | -1 193 411 |
| Ladekostnader EL-bil | 9 | -236 229 | -202 801 | -200 000 | -210 000 |
| Andre anlegg | | 0 | -114 057 | 0 | -130 000 |
| Energi/fyring | 10 | -1 324 088 | -679 583 | -708 203 | -823 693 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -791 894 | -1 460 820 | -906 840 | -1 035 009 |
| Andre driftskostnader | 11 | -1 381 128 | -1 576 862 | -1 494 234 | -1 486 120 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-12 643 794** | **-11 624 211** | **-11 808 330** | **-11 946 196** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **294 840** | **52 567** | **1 178 028** | **1 020 704** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 172 766 | 127 783 | 0 | 62 000 |
| Finanskostnader | 13 | -1 620 | -3 515 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **171 147** | **124 268** | **0** | **62 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **465 986** | **176 835** | **1 178 028** | **1 082 704** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 465 986 | 176 835 | | |

# MIDDELTHUNET SAMEIE
# ORG.NR. 928853217, KLIENTNR. 2334

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 0 | 508 713 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **0** | **508 713** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 49 900 | 169 746 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 453 832 | 174 815 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 46 786 | 144 212 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 406 860 | 2 767 212 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 4 826 696 | 3 019 953 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **6 784 074** | **6 275 937** |
| **SUM EIENDELER** | | **6 784 074** | **6 784 650** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | 16 | 4 768 665 | 4 402 455 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **4 768 665** | **4 402 455** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 512 125 | 479 950 |
| Leverandørgjeld | | 410 553 | 655 285 |
| Energiavregning | 17 | 671 245 | 673 665 |
| Gjesteleilighet | 18 | 21 818 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 399 668 | 573 296 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **2 015 409** | **2 382 196** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **6 784 074** | **6 784 650** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 11.03.2026 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Middelthunet Sameie

| | | |
|---|---|---|
| Rune Steinkjellå | Azad Taheri Fard | Liv Gülin Berg |
| Ellen Margrethe Haukås | Håvard Rådstoga | |

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader brøk bolig | 8 292 219 |
| Felleskostnader likt bolig | 1 247 477 |
| Felleskostnader brøk næring | 404 736 |
| Felleskostnader likt næring | 37 793 |
| Felleskostnader brøk barnehage | 158 376 |
| Felleskostnader barnehage | 3 779 |
| Garasjeleie gammel del | 405 888 |
| Garasjeleie ny del | 705 600 |
| TV/Bredbånd | 793 821 |
| Ventilasjon | 363 237 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **12 412 927** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Fakturagebyr | 95 |
| Leie MC-plass | 61 108 |

| | |
|---|---|
| Skadeutlegg | 19 800 |
| Viderefakturert tømming av garasjekum | 208 228 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **289 231** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Annen opplysningspliktig godtgjørelse | -22 063 |
| Arbeidsgiveravgift | -80 882 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-102 945** |

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 2024/2025 | -551 565 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-551 565** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -5 534 |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -35 271 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-35 271** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -695 133 |
| Drift/vedlikehold VVS | -714 504 |
| Drift/vedlikehold elektro | -187 443 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -1 312 301 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -374 586 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -427 087 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -293 268 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -462 682 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -490 168 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -128 697 |
| Egenandel forsikring | -12 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-5 097 869** |

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | -222 534 |
| Renovasjonsgebyr | -1 098 583 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-1 321 117** |

**NOTE 9**
**LADEANLEGG EL-BIL**

| | |
|---|---|
| **INNTEKTER LADEANLEGG EL-BIL** | |
| Leieinntekter | 236 476 |
| **SUM INNTEKTER LADEANLEGG EL-BIL** | **236 476** |
| | |
| **KOSTNADER LADEANLEGG EL-BIL** | |
| Strøm | -236 229 |
| **SUM KOSTNADER LADEANLEGG EL-BIL** | **-236 229** |
| | |
| **SUM LADEANLEGG EL-BIL** | **247** |

**NOTE 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -583 211 |
| Fjernvarme | -484 368 |
| Andre fyringskostnader | -256 509 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-1 324 088** |

**NOTE 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -7 315 |
| Diverse utstyr | -769 |
| Annet driftsmateriale | -3 500 |
| Vaktmestertjenester | -293 658 |
| Vakthold | -240 240 |
| Renhold ved firmaer | -528 185 |
| Snørydding | -145 633 |
| Andre driftskostnader | -82 271 |
| Trykksaker | -180 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -5 534 |
| Andre kontorkostnader | -53 239 |
| Porto | -125 |
| Kontingenter | -4 800 |
| Bank- og kortgebyr | -14 644 |
| Øreavrunding | -92 |
| Velferdskostnader | -945 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-1 381 128** |

**NOTE 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 9 502 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 155 788 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 2 837 |
| Andre renteinntekter | 4 639 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **172 766** |

**NOTE 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter på leverandørgjeld | -1 620 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1 620** |

**NOTE 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Inventar | | |
| Tilgang 2022 | 68 858 | |
| Avskrevet tidligere | -49 731 | |
| Avgangsmeldt i år | -19 127 | |
| | | 0 |
| Møbler | | |
| Tilgang 2023 | 150 000 | |
| Avskrevet tidligere | -35 000 | |
| Avgangsmeldt i år | -115 000 | |
| | | 0 |
| WC Takterasse | | |
| Tilgang 2024 | 393 315 | |
| Avskrevet tidligere | -18 729 | |
| Avgangsmeldt i år | -374 586 | |
| | | 0 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **0** |

**NOTE 15**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Utlegg skadesaker | 46 786 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **46 786** |

**NOTE: 16**
**OPPTJENT EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| | 4 402 |
| Egenkapital per 01.01.2025 | 455 |
| Utbetaling EK til næring | -99 776 |
| Årsresultat | 465 986 |
| **SUM OPPTJENT EGENKAPITAL** | **4 768 665** |

| **INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL** | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Andel bolig | 4 690 517 | 4 514 364 |
| Andel næring | 6 060 | 99 776 |
| Andel garasje (Fonteneplassen) | 64 231 | -46 873 |
| Andel garasje (Middelthunet 1 og 2) | 7 856 | -164 812 |
| **SUM EGENKAPITAL** | **4 768 665** | **4 402 455** |

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

**NOTE 17**
**ENERGIAVREGNING**

| | |
|---|---|
| **KOSTNADER** | |
| Administrasjon | -132 138 |
| **SUM KOSTNADER** | **-132 138** |
| | |
| Uoppgjorte avregninger - kreves inn i 2026 | -539 107 |
| | |
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **-671 245** |

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

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

**NOTE 18**
**GJESTELEILIGHETER**

| | |
|---|---|
| **INNTEKTER GJESTELEILIGHETER** | |
| Leieinntekter | 199 523 |
| **SUM INNTEKTER GJESTELEILIGHETER** | **199 523** |
| | |
| **KOSTNADER GJESTELEILIGHETER** | |
| Administrasjon | -600 |
| Romis AS | -9 310 |
| Drift/Vedlikehold | -4 577 |
| Bredbånd | -1 238 |
| Renhold | -147 834 |
| Refusjon leie | -4 000 |
| Fjernvarme | -5 147 |
| Vannavgift | -4 999 |
| **SUM KOSTNADER GJESTELEILIGHETER** | **-177 705** |
| | |
| **SUM GJESTELEILIGHETER** | **21 818** |

**NOTE 19**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Annen påløpt kostnad | -326 210 |
| MC-plass 2026 | -73 458 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-399 668** |

## 2334 - Middelthunet Sameie

## RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2025

| Tekst | NÆ2334 | PF2334 | PM2334 | BO2334 | Sum |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| INNKR. FELLESKOSTN. | 604 685 | 705 600 | 405 888 | 10 696 754 | 12 412 927 |
| LADEPUNKT | 0 | 99 320 | 137 156 | 0 | 236 476 |
| ANDRE INNTEKTER | 5 956 | 36 189 | 133 093 | 113 993 | 289 231 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | **610 641** | **841 109** | **676 137** | **10 810 747** | **12 938 634** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| PERSONALKOSTNADER | -9 265 | -4 324 | -5 971 | -83 385 | -102 945 |
| STYREHONORAR | -49 641 | -23 166 | -31 991 | -446 768 | -551 565 |
| AVSKRIVNINGER | 0 | 0 | 0 | -134 127 | -134 127 |
| REVISJONSHONORAR | -3 174 | -1 481 | -2 046 | -28 569 | -35 271 |
| FORR.FØRERHONORAR | -39 079 | -18 237 | -25 184 | -351 714 | -434 215 |
| KONSULENTHONORAR | -28 273 | -2 006 | -2 771 | -288 709 | -321 759 |
| DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -190 659 | -456 591 | -116 614 | -4 334 005 | -5 097 869 |
| FORSIKRINGER | -81 830 | -40 504 | -77 951 | -711 302 | -911 586 |
| KOMMUNALE AVGIFTER | -21 141 | -4 673 | -6 453 | -1 288 850 | -1 321 117 |
| LADEPUNKT | 0 | -99 216 | -137 013 | 0 | -236 229 |
| ENERGI / FYRING | -112 390 | -37 807 | -39 481 | -1 134 410 | -1 324 088 |
| KABEL- / TV-ANLEGG | 0 | -288 | -398 | -791 208 | -791 894 |
| ANDRE DRIFTSKOSTN. | -69 128 | -41 711 | -57 596 | -1 212 693 | -1 381 128 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | **-604 580** | **-730 005** | **-503 469** | **-10 805 740** | **-12 643 794** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT:** | **6 060** | **111 104** | **172 668** | **5 007** | **294 840** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKT/KOSTNAD** | | | | | |
| FINANSINNTEKTER | 0 | 0 | 0 | 172 766 | 172 766 |
| FINANSKOSTNADER | 0 | 0 | 0 | -1 620 | -1 620 |
| **RES. FINANSINNT/KOSTN.** | **0** | **0** | **0** | **171 147** | **171 147** |

| Tekst | NÆ2334 | PF2334 | PM2334 | BO2334 | Sum |
|---|---|---|---|---|---|
| **RESULTAT** | **6 060** | **111 104** | **172 668** | **176 154** | **465 986** |

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i MIDDELTHUNET SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MIDDELTHUNET SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7HOEB-7XJ0D-KG4KE-83U16-QVB57-HH8OK

*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."*

**Hans Petter Urkedal**
**Partner**
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2026-03-16 16:31:38 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 7HOEB-7XJ0D-KG4KE-83U16-QVB57-HH8OK*

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

# Rune Steinkjellå

## KANDIDAT STYRELEDER



Jeg er 32 år og bor i Middelthuns gate 15C sammen med min samboer. Til daglig jobber jeg som assisterende sjefflygeleder ved Gardermoen kontrolltårn, med erfaring fra prosjektledelse i Avinor. Jeg har utdannelse innen lufttrafikkledelse, økonomi og administrasjon, i tillegg til etterutdanning innen bla. pedagogikk og kommunikasjon.

Jeg har vært styreleder i sameiet siden januar 2023, og stiller til gjenvalg.

I foregående periode har vi jobbet systematisk med å etablere struktur, kontroll og gode rammer for driften av sameiet etter overtakelse. Noen sentrale resultater som vi sammen har oppnådd i styret:

- Etablert og forbedret flere viktige og sentrale leverandør-/serviceavtaler (bl.a. innen brannsikring, tekniske anlegg, skjøtsel og vinterdrift)
- Bidratt til god økonomisk styring og kostnadskontroll, med fokus på balanse mellom pris og kvalitet
- Vært tydelig i dialog og forhandlinger med leverandører og utbygger
- Strukturert arbeidet med reklamasjonssaker

Reklamasjonssakene har vært et omfattende arbeid. Jeg har vært tett involvert i å strukturere dette, og vi har nå dedikerte ressurser i styret som følger opp videre.

Min stil som styreleder er å være strukturert og faktaorientert. Jeg er opptatt av ryddige prosesser, gode beslutningsgrunnlag og tydelig ivaretakelse av sameiets interesser.

Sameiet er fortsatt i en etableringsfase. Vi jobber med å lande reklamasjonssaker, videreutvikle driften og finne de riktige leverandørene for et stort og komplekst bygg.

Fremover vil jeg særlig prioritere:

- Å lande reklamasjonssaker på en god måte
- Å videreutvikle drift og vedlikehold
- Å utnytte byggets kvaliteter og potensial bedre

Kort oppsummert ønsker jeg å ta sameiet fra god kontroll til en mer profesjonell og langsiktig drift på et høyt nivå.

Jeg håper på fornyet tillit. Godt valg!

Vennlig hilsen,



ELLEN HAUKÅS
Bor i 4. etasje i 15C sammen datter (13 år) og en storpuddel (3år). Vi flyttet inn mai 2024, og jeg har vært styremedlem siden da. Sammen med Håvard Rådstoga har jeg hovedansvar for reklamasjoner i sameiet.

MOTIVASJON

- Bidra med kompetanse innen arkitektur, bygningsarbeid og byggesaksregelverk.
- Følge opp pågående reklamasjonsprosjekt.
- Utvikle og håndheve gode fellesarealer og uteoppholdsrom.
- Videreutvikle det lærerike samarbeidet med de andre kompetente styremedlemmene.

YRKE:
Selvstendig næringsdrivende i PLANKE AS, kundeportefølge med bl.a sameier, huseiere, utviklere og utleiere. Medgründer Sauna sur Lac (oppstartsselskap i Frankrike)

UTDANNING:
Master i City Design, London School of Economics (2005)
Master i arkitektur, NTNU (2001)

PÅGÅENDE VERV:

- Styremedlem i Bymuseets Venner
- FAU-leder på Majorstuen skole (Foreldrenes samarbeidsutvalg)
- Styremedlem i driftsstyret på Majorstuen skole
- Medlem av SMU på Majorstuen skole (Skolemiljøutvalget)
- Leder for skoleveisgruppa ved Majorstuen skole som holder løpende dialog med rådhuset, Bymiljøetaten og bydelspolitikere. Gruppa bidro til at bystyret vedtok hjertesone rundt skolen (2022). En hjertesone er en geografisk avgrenset sone i skolens nærområde, med ekstra fokus på trafikksikkerhet. Sameiet Middelthunet ligger også i denne sonen. Gruppa har fulgt opp flere konkrete trafikksikkerhetstiltak i området. Dette inkluderer omdisponering av parkeringsplasser i Arbos gate til gatetorg (planting og møblering), samt opphøyde fotgjengerfelt og oppgraderte kryssløsninger ved trikkestoppet Frogner stadion.

TIDLIGERE VERV:

- Styreleder i Sameiet Industrigata 40 (2019–2022)
- Styreleder og stifter av Open House Oslo (2014–2016)
- Styreleder i Oslo Arkitektforening (2010–2012)
- Styremedlem i Arkitektenes hus AS (2010–2012)
- Member of the board, Bevan House (London) (2006–2007)

# Patrick Yue Huang

Kandidat – Styremedlem

Middelthuns gate 17A, 502
Patrick.huang.yue@gmail.com
+47 902 36 369



## Kandidatur til styreleder – Middelthunet

Jeg stiller som kandidat til vervet som styremedlem i sameiet. Jeg har bodd her siden bygget sto ferdig, og ønsker å bidra aktivt i en fase hvor styrearbeidet har stor betydning for både økonomien og bomiljøet vårt.

### Bakgrunn

- Master i finans fra Norges Handelshøyskole (NHH)
- Partner i Pareto Securities – den yngste i firmaets historie
- Erfaring med eiendomsinvestering og forvaltning gjennom egne prosjekter i Oslo og Bergen
- Vant til å håndtere kommersielle forhandlinger, kontrakter og krav i profesjonelle sammenhenger

### Motivasjon

Sameiet er i en fase hvor styrearbeidet har reell betydning. Som nybygg nærmer vi oss slutten av reklamasjonsperioden, og det er fortsatt flere saker som er aktuelle å følge opp – blant annet forhold rundt parkeringsanlegget og lekkasjer i kjeller. Jeg ønsker å bidra til at sameiet bruker denne perioden godt, og at sakene som hører hjemme hos utbygger blir tatt der – og fulgt opp til det er løst.

Min bakgrunn fra finans og eiendom gjør at jeg er komfortabel med å lese kontrakter, vurdere økonomiske konsekvenser og føre dialog med utbygger og leverandører – også når det er nødvendig å være tydelig og holde i sakene over tid. Jeg ser for meg at jeg kan være til nytte i nettopp den delen av styrearbeidet, og ellers bidra der det trengs. Det viktigste for meg er at styret jobber godt sammen, er forankret i beboernes interesser og preger arbeidet med åpenhet og samarbeid.

Jeg har et personlig engasjement i at bygget vårt forvaltes godt, og ser frem til å bidra dersom beboerne gir meg tilliten.

Med vennlig hilsen
**Patrick Yue Huang**

# Lise Holm Glad



## Om meg

Jeg er 62 år, født og oppvokst i Oslo. Jeg har jobbet i Orkla i 25 år, hvor jeg blant annet har hatt roller som prosjektkoordinator og kommunikasjonsansvarlig. Jeg trives godt med å jobbe i team og legger vekt på samarbeid, struktur og gode relasjoner. Som person er jeg organisert, pålitelig og opptatt av å bidra til et godt fellesskap. På fritiden liker jeg å holde meg aktiv gjennom trening og å tilbringe tid med familien min.

## Motivasjon for styrearbeid

Jeg er opptatt av trivsel og et godt bomiljø i sameiet, og ønsker å bidra til at Middelthunet forblir et attraktivt og velfungerende sted å bo. For meg er det viktig å ta vare på eiendommen og sikre god forvaltning over tid. Jeg motiveres av å samarbeide med andre og tror styrearbeid vil være både givende og lærerikt.

## Relevant bakgrunn og tilknytning til sameiet

Gjennom min erfaring i Orkla har jeg opparbeidet meg god kompetanse innen prosjektkoordinering, kommunikasjon og teamarbeid. Jeg tror dette har gitt meg gode forutsetninger for å bidra i et styre, både når det gjelder organisering av oppgaver og dialog med beboere og samarbeidspartnere. Jeg har bodd i Middelthunet siden november 2022, men har bodd i området i 15 år og stortrives her.

Harald Øhlckers - Varamedlem



78 år - samboer med Erna og mellompuddelen Cliff Kenzo
Har bodd i Middelthunet 17C 11 etg. siden 31 mai 2022.

**Erfaren**
Sivilingeniør med mer enn 50+ år erfaring fra design, sammenkobling og installasjon av offshore betongkonstruksjoner.

Fortsatt aktiv i miljøet, nå med konsepter for flytende vindturbiner, bølgekraftverk og fjerning av nedstengte installasjoner.

Var styreleder i Sameiet Tors Gate 5 - 12 seksjoner - i nærmere 10 år.
Leder av Vespa Club Old Boys i de siste 10år.

**Engasjert**
Hyppig bidragsyter på Vibbo +/- innlegg.
Rimelig oppegående på sameiets andre digitale løsninger - xControl, Rubus, Divako og Boligperm.
Har hjulpet mange med tekniske problemer med xControl og lignende - enten direkte eller via Vibbo.
Bidratt aktiv med etablering av MC parkering da dette var uteglemt av utbygger.
Hilser og snakker med mange i Middelthunet.

**Bidrag**
Ønsker å bidra med god oppfølging av sameiets vedlikehold og generell trivsel

Hei alle,

Jeg ønsker med dette å stille meg til rådighet for styret i Middelthunet.

Jeg ønsker og er motivert for å tilby min kunnskap, erfaring og kapasitet så også vi med funksjonsutfordringer (både kronisk og tidvis) skal være representert i styret og kunne medvirke i større grad enn i dag.

I tillegg er jeg opptatt av at sameiets felles verdier ivaretas på best mulig måte, og at et trygt og hyggelig bomiljø sikres.

Jeg er ikke lenger i jobb og har derfor kapasitet til å ta tak i saker som bør/ kan løses på dagtid. Som person er jeg engasjert og ikke redd for å være en motstemme der det trengs.

Vh Hege Valand, 17 D



REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 19.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.05.26
**Selskapsnummer:** 2334 **Selskapsnavn:** MIDDELTHUNET SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

## Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Rune Steinkjellå er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Marika Becsán og Cato Strand Fredriksen er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap for 2025 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital, med unntak av den delen som avregnes mot næringsseksjoner, jf. vedtektene § 6-2-1.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 570 870, og valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 17 126.

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Beplantning i fellesareal**

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styret bes:
1. Utarbeide en ny og helhetlig plan for beplantning og uteområder, med fokus på estetikk gjennom hele året.
2. Prioritere menneskevennlige og funksjonelle uteområder fremfor tilfeldig eller uhensiktsmessig beplantning.
3. Sørge for at HMS ivaretas, herunder fjerne snublefarer og sikre trygge løsninger for vanning og vedlikehold.
4. Vurdere eksisterende leverandører og kompetanse knyttet til drift og vedlikehold av uteområdene.

☐ Årsmøtet tar styrets redegjørelse til orientering og støtter styrets videre arbeid med sameiets utomhusområder i samarbeid med sameiets valgte leverandør.

**Sak 7 Utskiftning av beplantning på tunet**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente alternative tilbud og gjennomføre utskifting av dagens bjørketrær og øvrig beplantning på tunet innenfor en kostnadsramme som legges frem for styret til godkjenning.

☐ For

☐ Mot

**Sak 8 Varmetråder i indre gårdsrum**

Få lagt en «sti» av varmetråder i indre gårdsrum

☐ For

☐ Mot

**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- [ ] Rune Steinkjellå

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Ellen Margrethe Haukås
- [ ] Hege Valand
- [ ] Patrick Yue Huang

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Harald Øhlckers
- [ ] Hege Valand
- [ ] Lise Grete Holm Glad

**Sak 10 Valg av medlemmer til valgkomité**

Morten Hansson og Bente Gudveig Brevik velges som medlemmer av valgkomiteen for en periode på to år, fra 2026 til 2028.

- [ ] For
- [ ] Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

**8.** MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10.** SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

**12.** INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13.** UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14.** POSTKASSE medfølger.

**15.** UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16.** FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19.** BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20.** BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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