

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 15.04.25
Vår ref.: / 197
Meglerns ref.: 202250065

Boligopplysninger

Enhet	197	Bolignr	H0607
Boligselskap	5380 ENSJØPARKEN BOLIGSAMEIE	Etasje	6.etg
Adresse	Stålverkskroken 12, 0661 OSLO	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Tone Margrethe Eidissen, Tommy Margido Grongstad	Bygningstype	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 15.04.25: kr 1 319,78 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09
Bredbånd	10	349	349	349	349	349
Felleskostnader	1 704	1 704	1 704	1 704	1 704	1 704
Total	1 714	2 053	2 053	2 053	2 053	2 053

Andel fellesgjeld for Enhet

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5380 ENSJØPARKEN BOLIGSAMEIE (orgnr. 934608348)
Antall enheter	207
Styrets e-post	ensjoparken@borimail.no
Styreleder	Jens Christian Hossmann (91100411)
Forsikring	Protector Forsikring (Polise 3826574-1.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	129/128
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen

Skattemelding

Gjeld	kr	Andre inntekter	kr
Formue	kr	Utgifter	kr

Merknader

Det er inngått ny avtale om bredbånd, kollektiv avtale med 1000 mbits til kr 349,- pr mnd fra 1.5.2025

Kostnader til fjernvarme etterfaktureres månedlig etter faktisk forbruk. Sameiet har avtale med Ista.



Innkalling til konstituerende årsmøte for Ensjøparken Boligsameie

Onsdag 13. november 2024, kl 18.00

**Sted: Quality Hotel 33
Østre Aker vei 33
0581 Oslo**



Dagsorden:

- 1. Konstituering**
 - 1a. Valg av møteleder**
 - 1b. Valg av møtesekretær og to seksjonseiere som skal undertegne protokollen**
 - 1c. Opptak av navnefortegnelse**
 - 1d. Godkjenning av innkalling og dagsorden**

- 2. Fastsettelse av navn på boligsameiet**

Forslag til navn på boligsameiet foreslås Ensjøparken Boligsameie

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet

- 3. Valg av revisor**

Revisjonsfirmaet SLM Revisjon AS på Lillestrøm foreslås da dette er det revisjonsselskap forretningsfører BORI BBL benytter.

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet

- 4. Valg av forretningsfører**

BORI BBL er valgt som forretningsfører for sameiet, og det er inngått avtale om forretningsførsel med bindingstid på 3 år. Deretter er det 6 måneders varsel på oppsigelse.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

- 5. Vedtekter for sameiet**

Sameiets vedtekter, som fastsatt i forbindelse med utarbeidelse av seksjoneringsbegjæringen av utbygger, er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

- 6. Trivselsregler for sameiet**

Det foreslås at styret får fullmakt til å utarbeide trivselsregler for sameiet.

Forslag til vedtak: Godkjent



- 7. Fastsettelse av felleskostnader – oppstartstidspunkt**
Seksjonseierne innbetaler felleskostnader fra overtakelsestidspunktet med basis i forslag til første års driftsbudsjett (som er vedlagt). Det gjøres oppmerksom på at det ligger usikkerhetsfaktorer i forslaget, slik at dette er å betrakte som et utgangspunkt/utkast.

Det innbetales oppstartkapital etter kjøpekontrakt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

- 8. Valg av styre**
Styreleder for 2 år:
Styremedlem for 1 år:
Styremedlem for 2 år:

Varamedlemmer for 1 år:

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet



VEDTEKTER FOR ENSJØPARKEN BOLIGSAMEIE

I medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN FORMÅL OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Ensjøparken Boligsameie, org. nr xxx xxx xxx, og er et eierseksjonssameie («**Sameiet**»)

Sameiet har gårdsnummer 129 og bruksnummer 128 i Oslo kommune. Adressen er Stålverkskroken 6A, 6B, 8, 10A, 10B og 12 («**Eiendommen**»).

Sameiet består av 203 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner som er parkering og boder. Totalt 207 seksjoner. Hver seksjon består av hoveddel, evt. tilleggsdeler og andel i fellesarealer. Det vises til seksjoneringstegninger og oppdelingsbegjæring tinglyst den XX:XX:XXXX

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser i best mulig drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg og utearealer.

2. SAMEIEBRØKEN

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som baserer seg på bruksenhetens areal (BRA). For næringsseksjonene som inneholder kun parkering og boder får denne 1 i brøk.

Sameiebrøken for de ulike seksjonene er inntatt som bilag 1 til disse vedtekter.

3. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 3.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som blant annet gir uttrykk for sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

3.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon og tilleggsdeler, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i Sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjoner i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

3.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

3.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Med bruksenhet menes i lov og vedtekter både hoveddel (leiligheten) og evt. tilleggsdeler.

Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med sitt formål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter esl. § 21 annet ledd.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken eller annet fremgår av disse vedtekter, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming, kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3.3.2 Parkeringsplasser og sportsboder

P-plasser ligger alle i U1 under alle byggene. Parkeringsplassene er enten merket som tilleggsseksjon til boligseksjonene eller som egen næringsseksjon.

Det er ikke gjesteparkering i sameiet.

De fleste sportsbodene ligger i U1 under byggene. I tillegg er det noen boder i 1. etg. i bygg D. Sportsbodene er enten angitt som tilleggsseksjon til boligseksjonene eller som egen næringsseksjon.

Parkeringsplasser merket som HC plasser er opparbeidet for bruk av personer med nedsatt funksjonsevne og skal gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

3.3.3 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. VEDLIKEHOLD

4. 1 Bruksenhetene

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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige vegger og gulv på balkong

Listen er ikke uttømmende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt under bokstav a) til og med i) ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren

Uten skriftlig samtykke fra sameiets styre, må imidlertid seksjonseier ikke foreta noen form for inngrep i felles tekniske installasjoner i bruksenheten. Heller ikke må det bores eller på annen måte foretas gjennomføringer i vegger mellom bruksenhetene og fellesareal (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig samtykke fra styret. Seksjonseier har ikke rett til å endre utvendige fasader, for eksempel ved utskifting av vindusglass, oppsetting av solavskjerming, screens eller lignende uten skriftlig samtykke fra sameiets styre. Det samme gjelder ved utskifting av glassfelt og dører mot fellesareal.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter esl. § 32 og/eller vedtektene her, kan bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens erstatningsbestemmelser. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

4. 2 Fellesarealer

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 4.1 jfr. esl. § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig samt utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Seksjonseieren er pliktig til å gi sameiet adgang gjennom bruksenheten dersom dette er nødvendig for å komme til balkonger, vinduer og yttervegger for å kontrollere og vedlikeholde dette.

Dersom sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet avsnitt og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. esl. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Dersom sameiet ikke oppfylder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiet for øvrig bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens erstatningsbestemmelser. Dette gjelder likevel ikke dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves over felleskostnadene.

5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet er bestemt i vedtektene. Den totale sameiebrøken er summen av alle seksjoners brøk som har større brøkteller enn «1». Næringsseksjoner med brøkteller «1» skal ikke betale felleskostnader etter brøk-

Typiske eksempler:

- vedlikeholdskostnader fellesarealer og boder
- forsikring bygning, anlegg, materiell o.l.
- administrasjonskostnader
- skatter og offentlige avgifter
- fellesarealer og boder
- driftskostnader knyttet til ventilasjon, oppvarming og varmt forbruksvann
- kostnader til infrastruktur for kabel-tv, fiberkabel etc,
- renhold av fellesarealer, boder og lignende,

- drift- og vedlikehold av heiser, og andre tekniske installasjoner
- energi til fellesarealer
- evt. kostnader knyttet til fellesvedlikehold av annet fellestiltak i området/friområder, med mer

Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder. Annen fordeling gjelder for punkt 5.1 til 5.5 i disse vedtekter.

5.1 TV/internett

Kostnader til TV/internett fordeles med lik andel per boligseksjon.

5.2 Gass

Kostnader ved bruk av gass avregnes etter reelt forbruk iht. målere. Drift og vedlikehold av gassanlegget dekkes likt av de seksjonene som har gasstilgang.

5.3 Oppvarming

Kostnader til oppvarming vil bli belastet den enkelte seksjonseier som del av de ordinære felleskostnadene, og fordeles etter punkt 5, første avsnitt. Dersom Sameiet velger å installere fjernavleste energimålere per seksjon, kan forbruket avregnes individuelt. Det vil i så tilfelle innkreves et akontobeløp, som avregnes en til to ganger årlig. Seksjonseier betaler avregningskostnadene. Oppvarming av fellesarealer og umålt forbruk (varmetap) fordeles etter punkt 5, første avsnitt.

5.4 Parkeringsplasser og ekstra boder

Til dekning av felleskostnader for P-plassene skal seksjonene som disponerer P-plass betale et fast beløp pr. måned per P-plass. Beløpet fastsettes av styret ut fra de totale kostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Beløpet skal være likt for alle P-plasser. EL-bil ladestrøm faktureres etter faktisk forbruk.

Til dekning av felleskostnader for ekstra bod skal seksjonseierne som disponerer disse betale et fast beløp pr. måned per bod. Beløpet fastsettes av styret ut fra de totale kostnadene til drift og vedlikehold. Beløpet skal være likt for alle bodene.

5.5 Annet

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à-konto-beløp fastsatt av styret. Endring av à-konto-beløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

6. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. ÅRSMØTE

7.1 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver boligseksjon har 1 stemme. Næringsseksjoner har ikke stemmerett.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til seksjonseier har rett til å være til stede og til å uttale seg. Videre har styremedlemmer, forretningsførere, revisor og leier av seksjon 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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7. 2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Innkalling kan skje elektronisk.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for det ordinære årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet i møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

7. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets årsmelding
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, og
- c) velge styremedlemmer

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Bortsett fra de saker som behandles av ordinært årsmøte som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 10, tredje ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede 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.

7. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt;
- samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum;
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a;
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Bestemmelser som krever enighet fra alle seksjonseiere:

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Videre bestemmelser som anført i esl. §51.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8. STYRET

- 8. 1** Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 2-6 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer. Varamedlemmer har møterett, men ikke møteplikt, til styrets møter. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

8. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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. 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 seksjonseierens bekostning.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styret kan på vegne av alle seksjonseierne samtykke til tinglysning av servitutter på Sameiets eiendom som gjelder fellesareal, med mindre tinglysningen går utover vanlig vedlikehold som må besluttes av årsmøtet med to tredjedeler av de avgitte stemmene, jf. pkt. 7.4.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

8. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter etter behov. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, og kopi sendes forretningsfører.

9. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, screens og parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt.

Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Arbeider i den enkelte seksjon som medfører flytting av infrastruktur som røropplegg, må forhåndsvarsles og godkjennes av styret.

11. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 benyttes.

12. MISLIGHOLD

12.1 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

12.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsregnskap utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

203 enheter

Normalbudsjett første fulle driftsår

UTKAST

Konto	Inntekter	Årsum	Kommentar
3600	Felleskostnader drift	5 850 000	
3607	Garasje	208 800	Kr 200 enhet/mnd x 87 enheter
3650	Bredbånd	24 360	Kr 10 enhet/mnd x 203 enheter
36##	Oppvarming	1 812 816	
	Sum inntekter	<u>7 895 976</u>	

Konto	Kostnader	Årsum	Kommentar
6700	Revisjonshonorar	12 000	
5330	Styrehonorar	304 500	Kr 1 500 enhet/år
6710	Forretningsførerhonorar	230 000	
5400	Arbeidsgiveravgift	42 935	14,1 % av styrehonoraret
6200	Felles strøm og oppvarming	2 012 816	12 kr kvm/mnd + 200' i umålt forbruk
6792	Andre forvaltningstjenester/teknisk	100 000	Konsulenttjenester
7500	Forsikringer	588 700	2 900 pr enhet, antatt
6630	Egenandeler forsikring	10 000	
6950	Bredbånd	24 360	
7760	Kommunale avgifter	2 537 500	Kr 12 500,- pr enhet
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	1 058 800	
Note 2	Andre driftskostnader	710 000	
	Sum kostnader	<u>7 631 611</u>	

Inntekter - kostnader	<u>264 366</u>
-----------------------	----------------

Innbetaling ved oppgjør (megler)	1 258 900	Kr 100,- pr kvm i oppstartkapital
----------------------------------	-----------	-----------------------------------

Endring av disponible midler	<u>1 523 266</u>
------------------------------	------------------

Antall seksjoner	203
Antall garasjeplasser	87
Sum m ² BRA bolig	12 589

Kvadratpriser pr mnd

Driftskostnader pr m ²	39
Driftskostnader pr m ² totalt	51

Kommentarer:

Budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet i poster som bla: Forsikring, strøm, driftsavtaler iht avtale, oppvarming. Serviceavtaler er stipulert. Priser er estimert pr oktober 2024.

Forbehold:

Kommunale avgifter er stipulert med forbruk av vann og avløp på kr 12 500,- pr seksjon. Oppvarming (fyring / v.vann) kreves inn via felleskostnadene, og det er lagt opp til kr 12,- pr kvm i forbruk pr seksjon. Prisen på kraft svinger i takt med Norpool, men erfaringsmessig de siste årene har prisen ligget i gj.snitt pr år på dette nivået.

Konto	Årssum	Kommentar
-------	--------	-----------

Note 1

Rep og vedlikehold

6600	HMS	50 000	
6602	VVS	50 000	
6604	Utvendig vedlikehold	100 000	Noe utvendig, lekeplass o.l.
6605	Heis	300 000	Serviceavtale 8 heiser + heiskontroll
6614	Brannsikring	100 000	Serviceavtale
6613	Ventilasjon	250 000	Kun service på sentralanlegg. Eksl filterbytte
6607	Garasje/port	208 800	Serviceavtale
	Sum rep og vedlikehold	<u>1 058 800</u>	

Note 2

Andre driftskostnader:

6320	Renovasjon	50 000	
6780	Vaktmester/driftsavtaler	225 000	
6781	Renholdskostnader	225 000	
6782	Snøbrøyting	125 000	
6800	Kontorrekvisita	10 000	
6860	Årsmøte, kurs	50 000	
6870	Kostnader tillitsvalgte	15 000	
7770	Bank og kortgebyr	10 000	
	Sum driftskostnader	<u>710 000</u>	

Antall enheter 203

Felleskostnader

Leil	BRA	Felleskost pr mnd	Bredbånd pr mnd	Oppvarming pr mnd	Garasje pr mnd	Sum felles- kost pr mnd
A102	61	2 362	10	732	200	3 304
A101	38	1 472	10	456		1 938
A103	56	2 169	10	672		2 851
A104	74	2 866	10	888	200	3 964
A105	80	3 098	10	960		4 068
A106	30	1 162	10	360		1 532
A107	74	2 866	10	888		3 764
A108	94	3 640	10	1 128	200	4 978
A201	90	3 485	10	1 080	200	4 775
A202	58	2 246	10	696		2 952
A203	56	2 169	10	672		2 851
A204	74	2 866	10	888		3 764
A205	71	2 749	10	852		3 611
A206	30	1 162	10	360		1 532
A207	74	2 866	10	888		3 764
A208	84	3 253	10	1 008	200	4 471
A209	36	1 394	10	432		1 836
A301	90	3 485	10	1 080	200	4 775
A302	58	2 246	10	696		2 952
A303	56	2 169	10	672		2 851
A304	74	2 866	10	888		3 764
A305	71	2 749	10	852	200	3 811
A306	30	1 162	10	360		1 532
A307	74	2 866	10	888		3 764
A308	84	3 253	10	1 008	200	4 471
A309	36	1 394	10	432		1 836
A401	90	3 485	10	1 080	200	4 775
A402	58	2 246	10	696		2 952
A403	56	2 169	10	672		2 851
A404	74	2 866	10	888	200	3 964
A405	71	2 749	10	852	200	3 811
A406	30	1 162	10	360		1 532
A407	74	2 866	10	888		3 764
A408	84	3 253	10	1 008	200	4 471
A409	36	1 394	10	432		1 836
A501	90	3 485	10	1 080	200	4 775
A502	58	2 246	10	696	200	3 152
A503	56	2 169	10	672		2 851
A504	74	2 866	10	888	200	3 964
A505	71	2 749	10	852	200	3 811
A506	30	1 162	10	360		1 532
A507	74	2 866	10	888	200	3 964
A508	84	3 253	10	1 008	200	4 471
A509	36	1 394	10	432		1 836
A601	75	2 904	10	900		3 814
A602	42	1 626	10	504		2 140
A603	71	2 749	10	852		3 611
A604	86	3 330	10	1 032	200	4 572
A605	112	4 337	10	1 344	200	5 891
B101	33	1 278	10	396		1 684
B102	46	1 781	10	552		2 343
B103	51	1 975	10	612		2 597
B104	57	2 207	10	684		2 901
B105	57	2 207	10	684		2 901
B106	83	3 214	10	996	200	4 420
B107	81	3 137	10	972	200	4 319
B108	44	1 704	10	528		2 242
B201	34	1 317	10	408		1 735
B202	46	1 781	10	552		2 343
B203	70	2 711	10	840		3 561
B204	57	2 207	10	684		2 901
B205	57	2 207	10	684	200	3 101
B206	83	3 214	10	996	200	4 420
B207	81	3 137	10	972	200	4 319
B208	44	1 704	10	528		2 242
B301	34	1 317	10	408		1 735
B302	46	1 781	10	552		2 343

B303	70	2 711	10	840		3 561
B304	57	2 207	10	684		2 901
B305	57	2 207	10	684		2 901
B306	83	3 214	10	996	200	4 420
B307	81	3 137	10	972	200	4 319
B308	44	1 704	10	528		2 242
B401	34	1 317	10	408		1 735
B402	46	1 781	10	552		2 343
B403	70	2 711	10	840		3 561
B404	57	2 207	10	684		2 901
B405	57	2 207	10	684		2 901
B406	83	3 214	10	996	200	4 420
B407	81	3 137	10	972	200	4 319
B408	44	1 704	10	528		2 242
B501	34	1 317	10	408		1 735
B502	46	1 781	10	552		2 343
B503	70	2 711	10	840	200	3 761
B504	57	2 207	10	684		2 901
B505	57	2 207	10	684	200	3 101
B506	83	3 214	10	996	200	4 420
B507	81	3 137	10	972	200	4 319
B508	44	1 704	10	528		2 242
B601	34	1 317	10	408		1 735
B602	46	1 781	10	552		2 343
B603	70	2 711	10	840	200	3 761
B604	57	2 207	10	684	200	3 101
B605	57	2 207	10	684	200	3 101
B606	83	3 214	10	996	200	4 420
B607	81	3 137	10	972	200	4 319
B608	44	1 704	10	528		2 242
B701	30	1 162	10	360		1 532
B702	73	2 827	10	876	200	3 913
B703	39	1 510	10	468		1 988
B704	86	3 330	10	1 032	200	4 572
B705	92	3 563	10	1 104	200	4 877
C101	38	1 472	10	456		1 938
C103	56	2 169	10	672		2 851
C104	74	2 866	10	888		3 764
C105	80	3 098	10	960	200	4 268
C106	30	1 162	10	360		1 532
C107	74	2 866	10	888	200	3 964
C108	94	3 640	10	1 128	200	4 978
C201	90	3 485	10	1 080	200	4 775
C202	58	2 246	10	696	200	3 152
C203	56	2 169	10	672		2 851
C204	74	2 866	10	888		3 764
C205	71	2 749	10	852		3 611
C206	30	1 162	10	360		1 532
C207	74	2 866	10	888		3 764
C208	84	3 253	10	1 008		4 271
C209	36	1 394	10	432		1 836
C301	90	3 485	10	1 080	200	4 775
C302	58	2 246	10	696		2 952
C303	56	2 169	10	672		2 851
C304	74	2 866	10	888		3 764
C305	71	2 749	10	852	200	3 811
C306	30	1 162	10	360		1 532
C307	74	2 866	10	888	200	3 964
C308	84	3 253	10	1 008	200	4 471
C309	36	1 394	10	432		1 836
C401	90	3 485	10	1 080	200	4 775
C402	58	2 246	10	696		2 952
C403	56	2 169	10	672		2 851
C404	74	2 866	10	888	200	3 964
C405	71	2 749	10	852	200	3 811
C406	30	1 162	10	360		1 532
C407	74	2 866	10	888	200	3 964
C408	84	3 253	10	1 008	200	4 471
C409	36	1 394	10	432		1 836
C501	90	3 485	10	1 080	200	4 775
C502	58	2 246	10	696	200	3 152

C503	56	2 169	10	672		2 851
C504	74	2 866	10	888	200	3 964
C505	71	2 749	10	852		3 611
C506	30	1 162	10	360		1 532
C507	74	2 866	10	888	200	3 964
C508	84	3 253	10	1 008	200	4 471
C509	36	1 394	10	432		1 836
C601	75	2 904	10	900	200	4 014
C602	42	1 626	10	504		2 140
C603	71	2 749	10	852	200	3 811
C604	86	3 330	10	1 032	200	4 572
C605	112	4 337	10	1 344	200	5 891
D103	51	1 975	10	612		2 597
D104	57	2 207	10	684		2 901
D105	57	2 207	10	684		2 901
D106	83	3 214	10	996	200	4 420
D107	81	3 137	10	972	400	4 519
D108	44	1 704	10	528		2 242
D101	34	1 317	10	408		1 735
D202	46	1 781	10	552		2 343
D203	70	2 711	10	840	200	3 761
D204	57	2 207	10	684		2 901
D205	57	2 207	10	684		2 901
D206	83	3 214	10	996	200	4 420
D207	81	3 137	10	972	200	4 319
D208	44	1 704	10	528		2 242
D201	34	1 317	10	408		1 735
D302	46	1 781	10	552		2 343
D303	70	2 711	10	840		3 561
D304	57	2 207	10	684	200	3 101
D305	57	2 207	10	684	200	3 101
D306	83	3 214	10	996	200	4 420
D307	81	3 137	10	972	200	4 319
D308	44	1 704	10	528		2 242
D301	34	1 317	10	408		1 735
D402	46	1 781	10	552		2 343
D403	70	2 711	10	840		3 561
D404	57	2 207	10	684		2 901
D405	57	2 207	10	684		2 901
D406	83	3 214	10	996	200	4 420
D407	81	3 137	10	972	200	4 319
D408	44	1 704	10	528		2 242
D401	34	1 317	10	408		1 735
D502	46	1 781	10	552		2 343
D503	70	2 711	10	840	200	3 761
D504	57	2 207	10	684		2 901
D505	57	2 207	10	684		2 901
D506	83	3 214	10	996	200	4 420
D507	81	3 137	10	972	200	4 319
D508	44	1 704	10	528		2 242
D501	34	1 317	10	408		1 735
D602	46	1 781	10	552		2 343
D603	70	2 711	10	840	200	3 761
D604	57	2 207	10	684		2 901
D605	57	2 207	10	684		2 901
D606	83	3 214	10	996	200	4 420
D607	81	3 137	10	972	200	4 319
D608	44	1 704	10	528		2 242
D601	34	1 317	10	408		1 735
D702	73	2 827	10	876	200	3 913
D703	39	1 510	10	468		1 988
D704	86	3 330	10	1 032	200	4 572
D705	92	3 563	10	1 104	200	4 877
D701	30	1 162	10	360	200	1 732
C102	61	2 362	10	732		3 104
P1						
P2						
P31						
B23						

12 589 487 500 2 030 151 068 17 200 657 798



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Morten Lindberg
STÅLVERKSKROKEN 12

Dato: 14.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509896
8450871

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.129 BNR. 128

Vi viser til bestilling av 20250414 for STÅLVERKSKROKEN 12.

GNR. 129 BNR. 128

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.12.2022.

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

5633.3 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

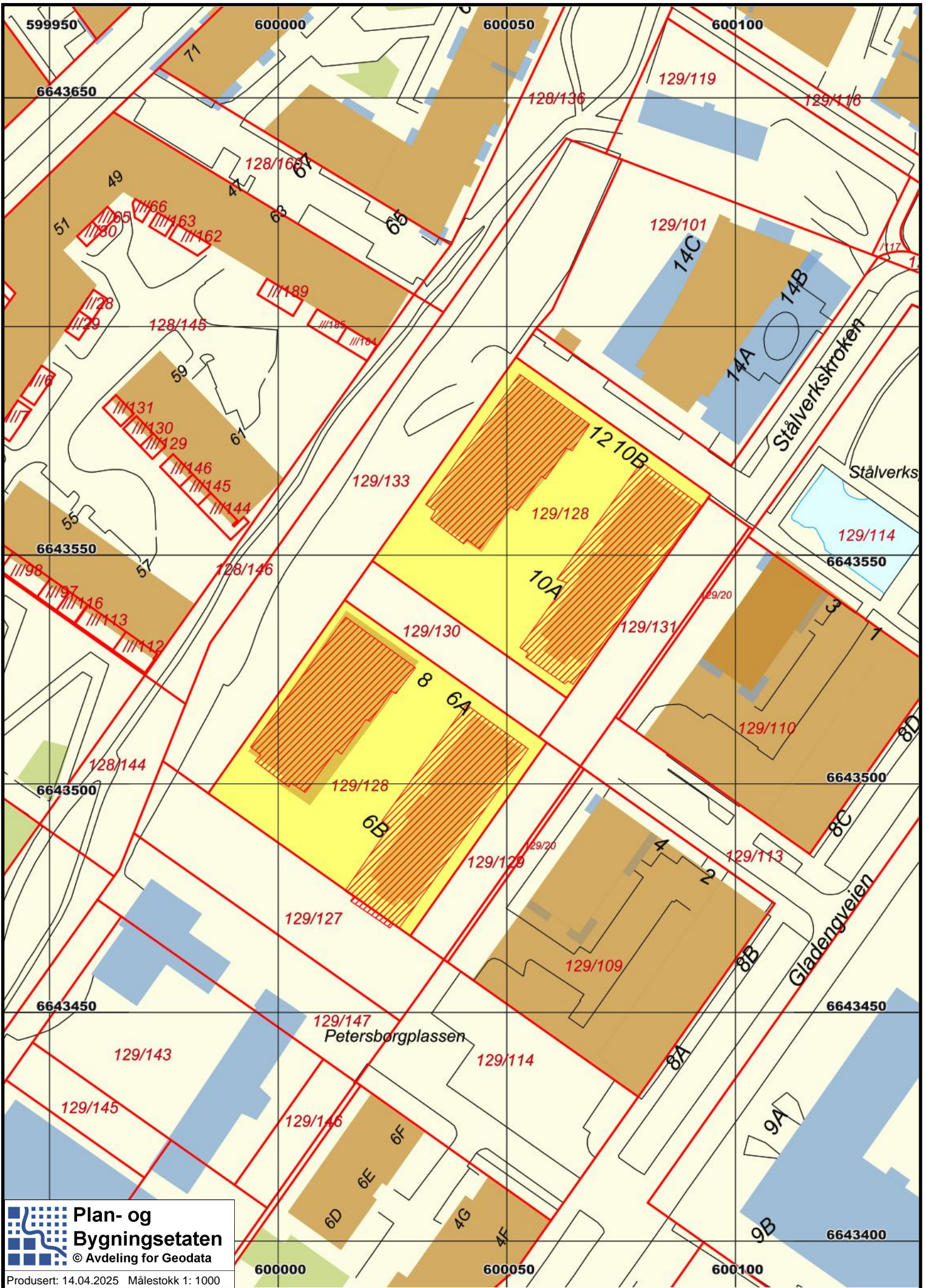


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Nabolagsprofil

Stålverkskroken 12 - Nabolaget Ensjø - vurdert av 313 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Ensjø T Linje 5N, FB5B	5 min	0.4 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min	0.6 km
Helsfyr T-bane, buss	14 min	1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min	1.2 km
Carl Berners plass Linje 17	22 min	1.8 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	9 min	0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	10 min	0.8 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	14 min	1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	7 min	0.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	17 min	1.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min	0.7 km
Valle Hovin videregående skole	15 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

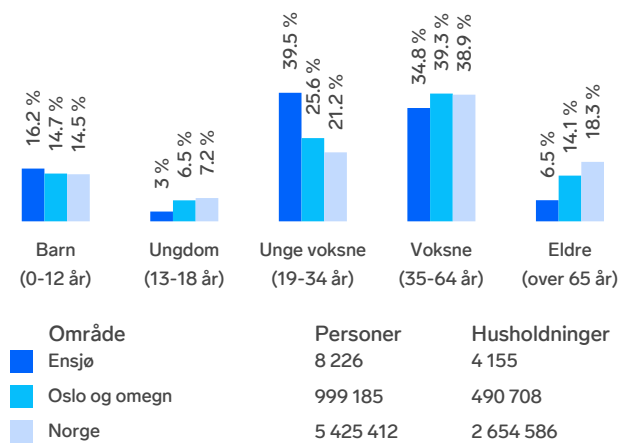
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling





Barnehager

Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	1 min	0.1 km
Petersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min	0.4 km
Espira Marienfryd barnehage (1-5 år) 115 barn	6 min	0.5 km


Dagligvare

Kiwi Ensjø	5 min	
Rema 1000 Ensjø Post i butikk, PostNord	5 min	0.4 km

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

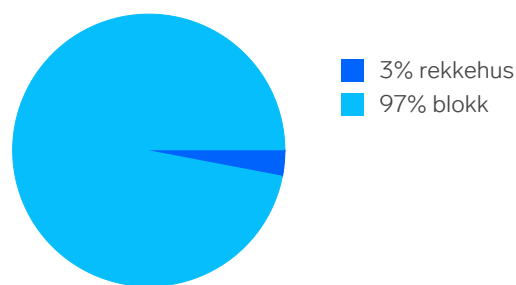
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Fyrstikkaleen flerbrukshall
Aktivitetshall 8 min  0.7 km
-  Lille tøyen
Ballspill 9 min  0.7 km
-  Fresh Fitness Ensjø 5 min 
-  SATS Hasle 11 min 

Boligmasse



«En liten grønn oase "midt i byen"»

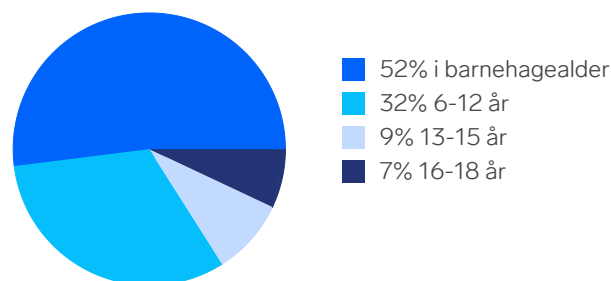
Sitat fra en lokalkjent



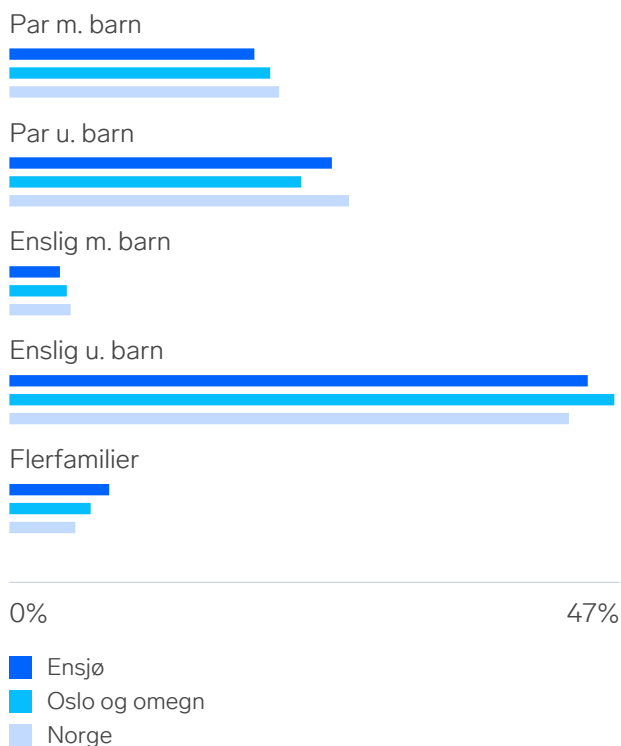
Varer/Tjenester

-  Fyrstikktoget 10 min 
-  Apotek 1 Ensjø 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

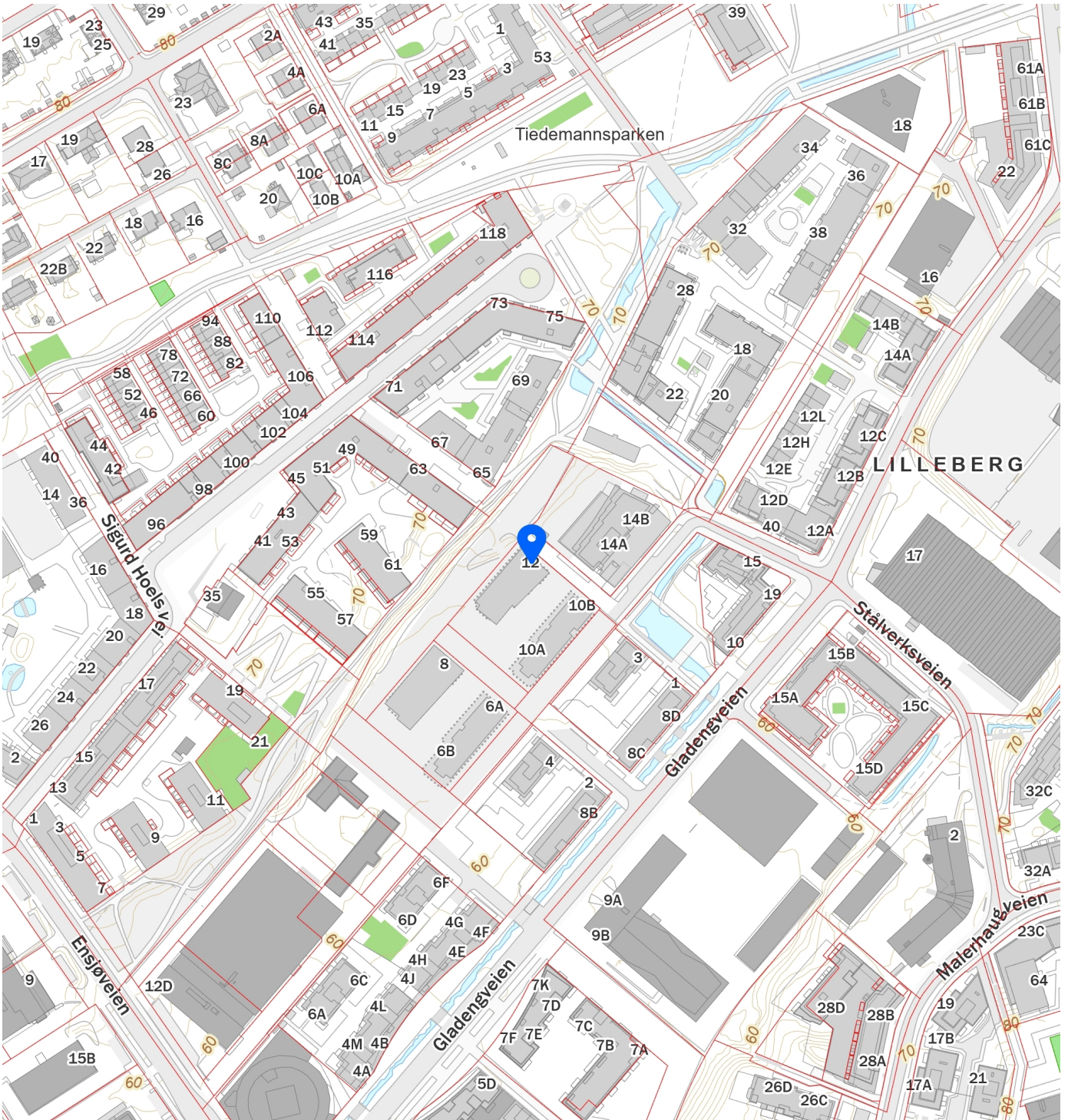
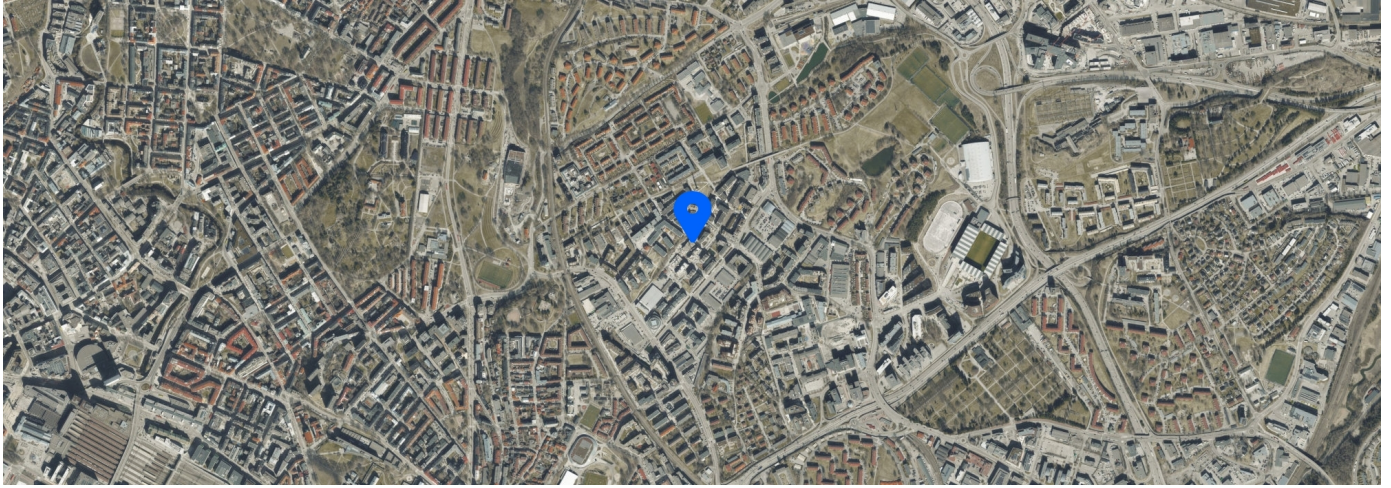


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



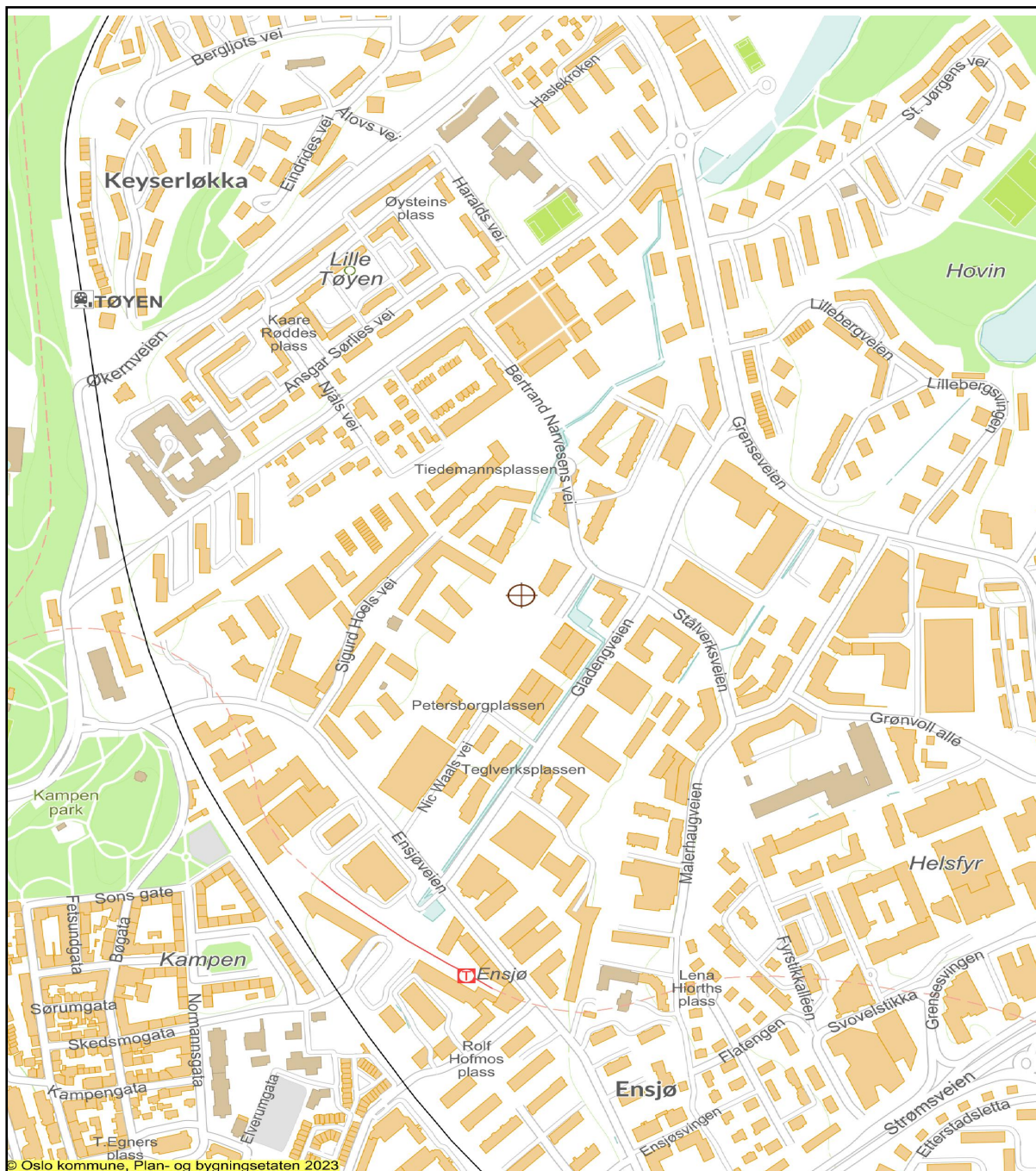
Oversiktskart

Adr.: Stålverkskroken 12

Bydel : GAMLE OSLO

Gnr bnr : 129 / 128

Skolekrets (2020/2021): Hasle



Dato: 14.04.2025

Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane

Markagrense

Bolig

Off. friområde

T-bane

Vei

Andre bygg

Adresse/eiendom

PROTOKOLL

Konstituerende årsmøte Ensjøparken Boligsameie ble avholdt onsdag den 13. november 2024 – Quality Hotel 33

Den oppsatte saksliste ble godkjent.

Til behandling forelå:

1. Konstituering

a. Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Irene Holmen Vangen

Vedtak: Godkjent

b. Valg av møtesekretær og to sameiere som skal undertegne protokollen

Som sekretær ble foreslått: Trude Lea

Til å underskrive protokollen ble foreslått: Espen Friis Jørgensen og Trude Nyborg

Vedtak: Godkjent

c. Opptak av navnefortegnelse

Utbygger besitter hjemmelen til eiendommen og representerer alle 207 seksjonene.

Vedtak: Godkjent

d. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det ble foreslått å godkjenne sakslisten og den måte årsmøtet var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Fastsettelse av navn på boligsameiet

Forslag til navn på boligsameiet foreslås Ensjøparken Boligsameie.

Vedtak: Godkjent

3. Valg av revisor

Revisjonsfirmaet SLM Revisjon AS på Lillestrøm foreslås da dette er det revisjonsselskap forretningsfører BORI BBL benytter.

Vedtak: Godkjent

4. Valg av forretningsfører

BORI BBL er valgt som forretningsfører for sameiet, og det er inngått avtale om forretningsførsel med bindingstid på 3 år. Deretter er det 6 måneders varsel på oppsigelse.

Vedtak: Tas til orientering

5. Vedtekter for sameiet

Sameiets vedtekter, som fastsatt i forbindelse med utarbeidelse av seksjoneringsbegjæringen av utbygger, er vedlagt innkallingen.

Vedtak: Tas til orientering

6. Trivselsregler for sameiet

Det foreslås at styret får fullmakt til å utarbeide trivselsregler for sameiet.

Vedtak: Godkjent

7. Fastsettelse av felleskostnader – oppstartstidspunkt

Seksjonseierne innbetaler felleskostnader fra overtakelsestidspunktet med basis i forslag til første års driftsbudsjett (som er vedlagt). Det gjøres oppmerksom på at det ligger usikkerhetsfaktorer i forslaget, slik at dette er å betrakte som et utgangspunkt/utkast.

Det innbetales oppstartkapital etter kjøpekontrakt.

Vedtak: Tas til orientering

8. Valg av styre

Styreleder for 1 år ble foreslått: Jens Christian Hossmann

Styremedlem for 2 år ble foreslått: Jean-Yves Linger

Styremedlem for 1 år ble foreslått: Casper Gavin

Styremedlem for 2 år ble foreslått: Trude Nyborg

Styremedlem for 2 år ble foreslått: Olga Solheim

Styremedlem for 2 år ble foreslått: Espen Friis Jørgensen

Styremedlem for 1 år ble foreslått: Even Pavel

Varamedlem for 1 år ble foreslått: Ingrid Kjelsnes og Bhavya Mittal

Vedtak: Godkjent

5380 Protokoll konst årsmøte 13.11.2024.pdf

Navn

Nyborg, Trude

Dato

2024-11-15

Navn

Jørgensen, Espen Friis

Dato

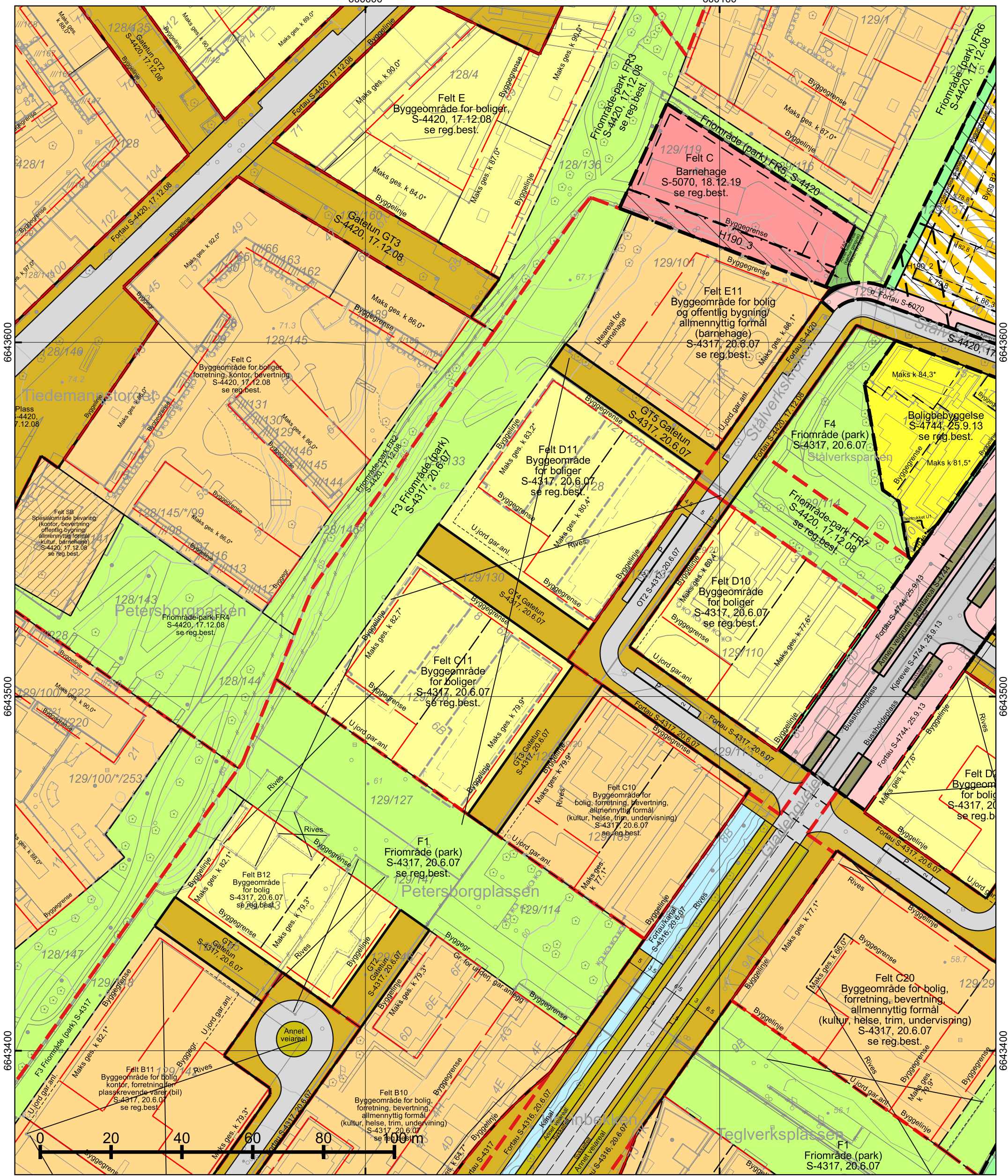
2024-11-15

Identifikasjon

 bankID™ Nyborg, Trude


Identifikasjon

 bankID™ Jørgensen, Espen Friis

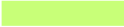
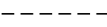











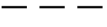








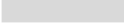

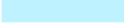



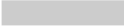







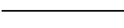
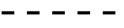







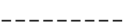
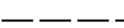


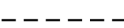





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 14.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 		
	PlottID/Best.nr: 141252/ 86509896 Adresse: STÅLVERKSKROKEN 12	Deres ref.: 62747/ MORLIN	
	Gnr/Bnr: 129/128 Kommentar:		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpRegulertHøyde
	77 - Annet fellesareal		Grense for bebyggelse
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	140 - Bolig/forr./kontor		Beregnet senterlinje veg
	141 - Forr./kontor/offentlig		Regulert kjørefelt
	144 - Forr./bolig		Bygning som forutsettes revet
	148 - Bolig/offentlig		Byggegrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	311 - Annet veiareal		Frisiktlinje
	312 - Fortau		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		Avkjørsel
	452 - Lek/opphold/sport		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1161 - Barnehage		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3001 - Grønnstruktur		
	3040 - Friområde		
	3060 - Vegetasjonsskjerm		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 14.04.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141252/ 86509896

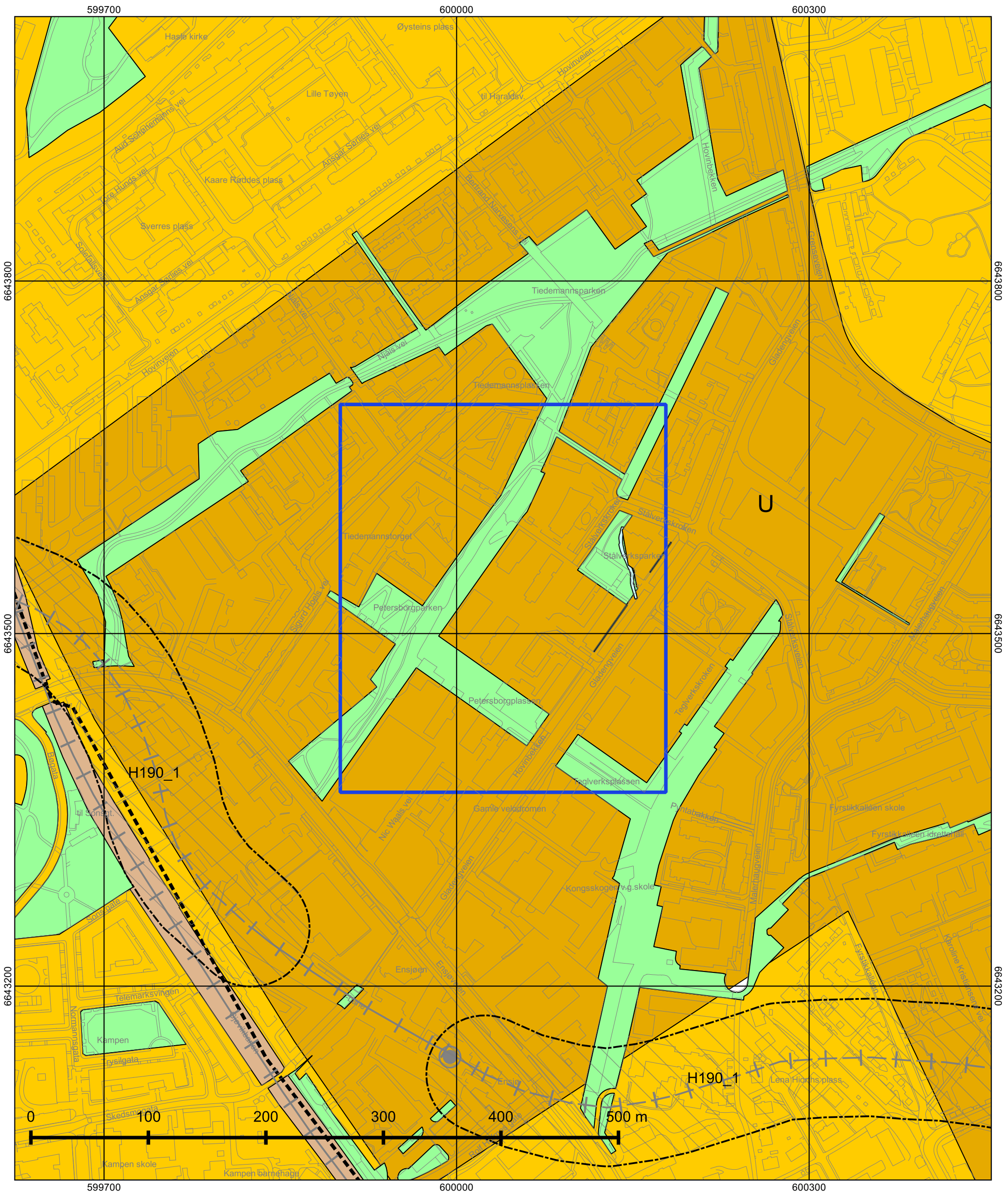
Deres ref.: 62747/ MORLIN

Adresse: STÅLVERKSKROKEN 12

Kommentar:

Gnr/Bnr: 129/128

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.04.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 141252/86509896

Deres ref.: 62747/ MORLIN

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

VEDTEKTER FOR ENSJØPARKEN BOLIGSAMEIE

I medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN FORMÅL OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Ensjøparken Boligsameie, org. nr 934 608 348, og er et eierseksjonssameie («**Sameiet**»)

Sameiet har gårdsnummer 129 og bruksnummer 128 i Oslo kommune. Adressen er Stålverkskroken 6A, 6B, 8, 10A, 10B og 12 («**Eiendommen**»).

Sameiet består av 203 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner som er parkering og boder. Totalt 207 seksjoner. Hver seksjon består av hoveddel, evt. tilleggsdeler og andel i fellesarealer. Det vises til seksjoneringstegninger og oppdelingsbegjæring tinglyst den 6.11.2024.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser i best mulig drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg og utearealer.

2. SAMEIEBRØKEN

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som baserer seg på bruksenhetens areal (BRA). For næringsseksjonene som inneholder kun parkering og boder får denne 1 i brøk.

Sameiebrøken for de ulike seksjonene er inntatt som bilag 1 til disse vedtekter.

3. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 3.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som blant annet gir uttrykk for sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

3.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon og tilleggsdeler, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i Sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjoner i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

3.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

3.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Med bruksenhet menes i lov og vedtekter både hoveddel (leiligheten) og evt. tilleggsdeler.

Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med sitt formål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter esl. § 21 annet ledd.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken eller annet fremgår av disse vedtekter, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming, kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3.3.2 Parkeringsplasser og sportsboder

P-plasser ligger alle i U1 under alle byggene. Parkeringsplassene er enten merket som tilleggsseksjon til boligseksjonene eller som egen næringsseksjon.

Det er ikke gjesteparkering i sameiet.

De fleste sportsbodene ligger i U1 under byggene. I tillegg er det noen boder i 1. etg. i bygg D. Sportsbodene er enten angitt som tilleggsseksjon til boligseksjonene eller som egen næringsseksjon.

Parkeringsplasser merket som HC plasser er opparbeidet for bruk av personer med nedsatt funksjonsevne og skal gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

3.3.3 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. VEDLIKEHOLD

4.1 Bruksenhetene

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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- 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) vinduer og ytterdører
- j) innvendige vegger og gulv på balkong

Listen er ikke uttømmende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt under bokstav a) til og med i) ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren

Uten skriftlig samtykke fra sameiets styre, må imidlertid seksjonseier ikke foreta noen form for inngrep i felles tekniske installasjoner i bruksenheten. Heller ikke må det bores eller på annen måte foretas gjennomføringer i vegger mellom bruksenhetene og fellesareal (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig samtykke fra styret. Seksjonseier har ikke rett til å endre utvendige fasader, for eksempel ved utskifting av vindusglass, oppsetting av solavskjerming, screens eller lignende uten skriftlig samtykke fra sameiets styre. Det samme gjelder ved utskifting av glassfelt og dører mot fellesareal.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter esl. § 32 og/eller vedtektene her, kan bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens erstatningsbestemmelser. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

4.2 Fellesarealer

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 4.1 jfr. esl. § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig samt utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Seksjonseieren er pliktig til å gi sameiet adgang gjennom bruksenheter dersom dette er nødvendig for å komme til balkonger, vinduer og yttervegger for å kontrollere og vedlikeholde dette.

Dersom sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet avsnitt og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. esl. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplicht, kan sameiet for øvrig bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens erstatningsbestemmelser. Dette gjelder likevel ikke dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves over felleskostnadene.

5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet er bestemt i vedtektene. Den totale sameiebrøken er summen av alle seksjoners brøk som har større brøkteller enn «1». Næringsseksjoner med brøkteller «1» skal ikke betale felleskostnader etter brøk.

Typiske eksempler:

- vedlikeholdskostnader fellesarealer og boder
- forsikring bygning, anlegg, materiell o.l.
- administrasjonskostnader
- skatter og offentlige avgifter
- fellesarealer og boder
- driftskostnader knyttet til ventilasjon, oppvarming og varmt forbruksvann
- kostnader til infrastruktur for kabel-tv, fiberkabel etc,
- renhold av fellesarealer, boder og lignende,

- drift- og vedlikehold av heiser, og andre tekniske installasjoner
- energi til fellesarealer
- evt. kostnader knyttet til fellesvedlikehold av annet fellestiltak i området/friområder, med mer

Listen er ikke uttømmende.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder. Annen fordeling gjelder for punkt 5.1 til 5.5 i disse vedtekter.

5.1 TV/internett

Kostnader til TV/internett fordeles med lik andel per boligseksjon.

5.2 Gass

Kostnader ved bruk av gass avregnes etter reelt forbruk iht. målere. Drift og vedlikehold av gassanlegget dekkes likt av de seksjonene som har gasstilgang.

5.3 Oppvarming

Kostnader til oppvarming vil bli belastet den enkelte seksjonseier som del av de ordinære felleskostnadene, og fordeles etter punkt 5, første avsnitt. Dersom Sameiet velger å installere fjernavleste energimålere per seksjon, kan forbruket avregnes individuelt. Det vil i så tilfelle innkreves et akontobeløp, som avregnes en til to ganger årlig. Seksjonseier betaler avregningskostnadene. Oppvarming av fellesarealer og umålt forbruk (varmetap) fordeles etter punkt 5, første avsnitt.

5.4 Parkeringsplasser og ekstra boder

Til dekning av felleskostnader for P-plassene skal seksjonene som disponerer P-plass betale et fast beløp pr. måned per P-plass. Beløpet fastsettes av styret ut fra de totale kostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Beløpet skal være likt for alle P-plasser. EL-bil ladestrøm faktureres etter faktisk forbruk.

Til dekning av felleskostnader for ekstra bod skal seksjonseierne som disponerer disse betale et fast beløp pr. måned per bod. Beløpet fastsettes av styret ut fra de totale kostnadene til drift og vedlikehold. Beløpet skal være likt for alle bodene.

5.5 Annet

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à-konto-beløp fastsatt av styret. Endring av à-konto-beløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

6. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. ÅRSMØTE

7.1 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver boligseksjon har 1 stemme. Næringsseksjoner har ikke stemmerett.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til seksjonseier har rett til å være til stede og til å uttale seg. Videre har styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon 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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Innkalling kan skje elektronisk.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for det ordinære årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet i møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Bli årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

7.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets årsmelding
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, og
- c) velge styremedlemmer

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Bortsett fra de saker som behandles av ordinært årsmøte som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 10, tredje ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede 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.

7.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt;
- samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum;
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a;
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Bestemmelser som krever enighet fra alle seksjonseiere:

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Videre bestemmelser som anført i esl. §51.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8. STYRET

- 8.1 Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 2-6 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer. Varamedlemmer har møterett, men ikke møteplikt, til styrets møter. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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. 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.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Styret kan på vegne av alle seksjonseierne samtykke til tinglysning av servitutter på Sameiets eiendom som gjelder fellesareal, med mindre tinglysingen går utover vanlig vedlikehold som må besluttet av årsmøtet med to tredjedeler av de avgitte stemmene, jf. pkt. 7.4.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

8.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter etter behov. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal under- skrives av de fremmøtte styremedlemmene, og kopi sendes forretningsfører.

9. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, screens og parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt.

Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Arbeider i den enkelte seksjon som medfører flytting av infrastruktur som røropplegg, må forhåndsvarsles og godkjennes av styret.

11. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 benyttes.

12. MISLIGHOLD

12.1 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalg ved tvangssalg § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangssalg § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

12.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalg § 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangssalg § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsregnskap utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Leilighetsnavn	S.nr	Brøkteller
A102	1	61
A101	2	38
A103	3	56
A104	4	74
A105	5	80
A106	6	30
A107	7	74
A108	8	94
A201	9	90
A202	10	58
A203	11	56
A204	12	74
A205	13	71
A206	14	30
A207	15	74
A208	16	84
A209	17	36
A301	18	90
A302	19	58
A303	20	56
A304	21	74
A305	22	71
A306	23	30
A307	24	74
A308	25	84
A309	26	36
A401	27	90
A402	28	58
A403	29	56
A404	30	74
A405	31	71
A406	32	30
A407	33	74
A408	34	84
A409	35	36
A501	36	90
A502	37	58
A503	38	56
A504	39	74
A505	40	71
A506	41	30
A507	42	74
A508	43	84
A509	44	36
A601	45	75

<i>Leilighetsnavn</i>	S.nr	Brøkteller
A602	46	42
A603	47	71
A604	48	86
A605	49	112
B101	50	33
B102	51	46
B103	52	51
B104	53	57
B105	54	57
B106	55	83
B107	56	81
B108	57	44
B201	58	34
B202	59	46
B203	60	70
B204	61	57
B205	62	57
B206	63	83
B207	64	81
B208	65	44
B301	66	34
B302	67	46
B303	68	70
B304	69	57
B305	70	57
B306	71	83
B307	72	81
B308	73	44
B401	74	34
B402	75	46
B403	76	70
B404	77	57
B405	78	57
B406	79	83
B407	80	81
B408	81	44
B501	82	34
B502	83	46
B503	84	70
B504	85	57
B505	86	57
B506	87	83
B507	88	81
B508	89	44
B601	90	34
B602	91	46
B603	92	70

Leilighetsnavn	S.nr	Brøkteller
B604	93	57
B605	94	57
B606	95	83
B607	96	81
B608	97	44
B701	98	30
B702	99	73
B703	100	39
B704	101	86
B705	102	92
C101	103	38
C103	104	56
C104	105	74
C105	106	80
C106	107	30
C107	108	74
C108	109	94
C201	110	90
C202	111	58
C203	112	56
C204	113	74
C205	114	71
C206	115	30
C207	116	74
C208	117	84
C209	118	36
C301	119	90
C302	120	58
C303	121	56
C304	122	74
C305	123	71
C306	124	30
C307	125	74
C308	126	84
C309	127	36
C401	128	90
C402	129	58
C403	130	56
C404	131	74
C405	132	71
C406	133	30
C407	134	74
C408	135	84
C409	136	36
C501	137	90
C502	138	58

C503

	139	56
Leilighetsnavn	S.nr	Brøkteller
C504	140	74
C505	141	71
C506	142	30
C507	143	74
C508	144	84
C509	145	36
C601	146	75
C602	147	42
C603	148	71
C604	149	86
C605	150	112
D103	151	51
D104	152	57
D105	153	57
D106	154	83
D107	155	81
D108	156	44
D101	157	34
D202	158	46
D203	159	70
D204	160	57
D205	161	57
D206	162	83
D207	163	81
D208	164	44
D201	165	34
D302	166	46
D303	167	70
D304	168	57
D305	169	57
D306	170	83
D307	171	81
D308	172	44
D301	173	34
D402	174	46
D403	175	70
D404	176	57
D405	177	57
D406	178	83
D407	179	81
D408	180	44
D401	181	34
D502	182	46
D503	183	70
D504	184	57

<i>D505</i>	185	57
<i>D506</i>	186	83
<i>Leilighetsnavn</i>	S.nr	Brøkteller
<i>D507</i>	187	81
<i>D508</i>	188	44
<i>D501</i>	189	34
<i>D602</i>	190	46
<i>D603</i>	191	70
<i>D604</i>	192	57
<i>D605</i>	193	57
<i>D606</i>	194	83
<i>D607</i>	195	81
<i>D608</i>	196	44
<i>D601</i>	197	34
<i>D702</i>	198	73
<i>D703</i>	199	39
<i>D704</i>	200	86
<i>D705</i>	201	92
<i>D701</i>	202	30
<i>C102</i>	203	61
<i>P1</i>	204	1
<i>P2</i>	205	1
<i>P31</i>	206	1
<i>B23</i>	207	1

12593