

Midtåsen 19A



Velkommen til

Midtåsen 19A



Salgsoppgaven produsert 30. mai 2025

Nordstrand - Midtåsen

Innflytningsklart og påkostet hus på toppen av Midtåsen - 8 av 9 solgt - Suverene sol- og utsiktsforhold - Høy standard

Prisantydning	18 900 000,-
Omkostninger	473 850,-
Totalpris	19 373 850,-
BRA-i	229 kvm
Totalt BRA	229 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eierseksjon

Byggeår	1987
Megler	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no
Megler 2	Sindre T. Jonassen
Telefon	413 89 771
E-post	s.jonassen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Påkostet, utvidet og strøken enebolig med god planløsning.

- For deg som ønsker en solrik og usjenert enebolig beliggende på et høydedrag i et barnevennlig område.

- Boligen går over tre plan:
- Hovedplan: Snekkerbygd kjøkken med blant annet ovn, dampovn, platetopp og kjøleskap fra Gaggenau. Stor og god plass for romslig spisebord ved gasspeis, samt stor sofagruppe. Utgang til romslig uteplass.
- 1 plan: Stor master med god plass for dobbeltseng, skap og eget baderom med dobbelservant. To gode soverom samt hall / tv-stue. Bad nr 2. Entré med skap. Uteplass med vann og gass!
- U. etg: Masse lagring og dobbelgarasje.

- Vinduer fra NorDan.
- Balansert ventilasjon.
- Gulvvarme i hele 2 etasje, begge bad og stue i 1. etasje.
- Skyvbar glassvegg mellom stue og terrasse på 5,5 meter.

- Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	229 kvm
Totalt BRA:	229 kvm
TBA:	55 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 55 kvm. Gang og garasjerom.
Total BRA: 55 kvm.

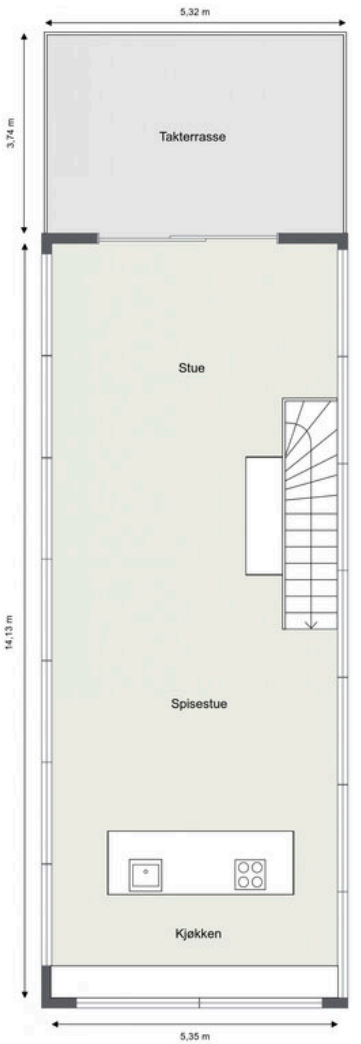
1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entré, stue, fire soverom og to baderom.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 35 kvm. Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 35 m^2.

2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Kjøkken, stue og spisestue.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 20 kvm. Takterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 20 m^2.

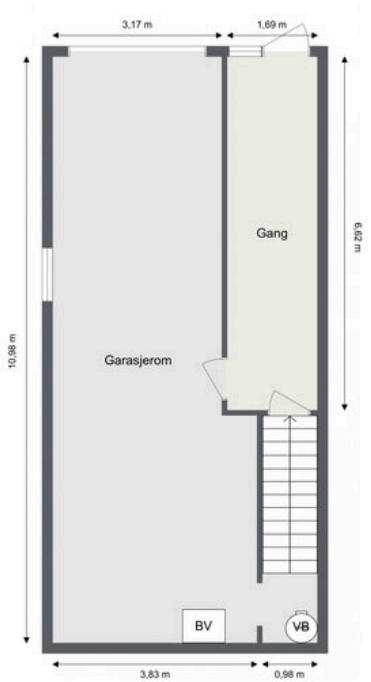
Tyder


5,35 m
3,85 m
Soverom
Soverom
3,00 m
Bad
3,15 m
Stue
6,28 m
11,07 m
Terrasse
Entré
Bad
1,77 m
Soverom
Soverom
2,83 m
3,33 m
1,90 m

Tyder



Tyder




















KATE MOSS








KATE MOSS


















ECOYA
Sandalwood
& Amber
450 mL / 15.2 FL OZ


KENZO













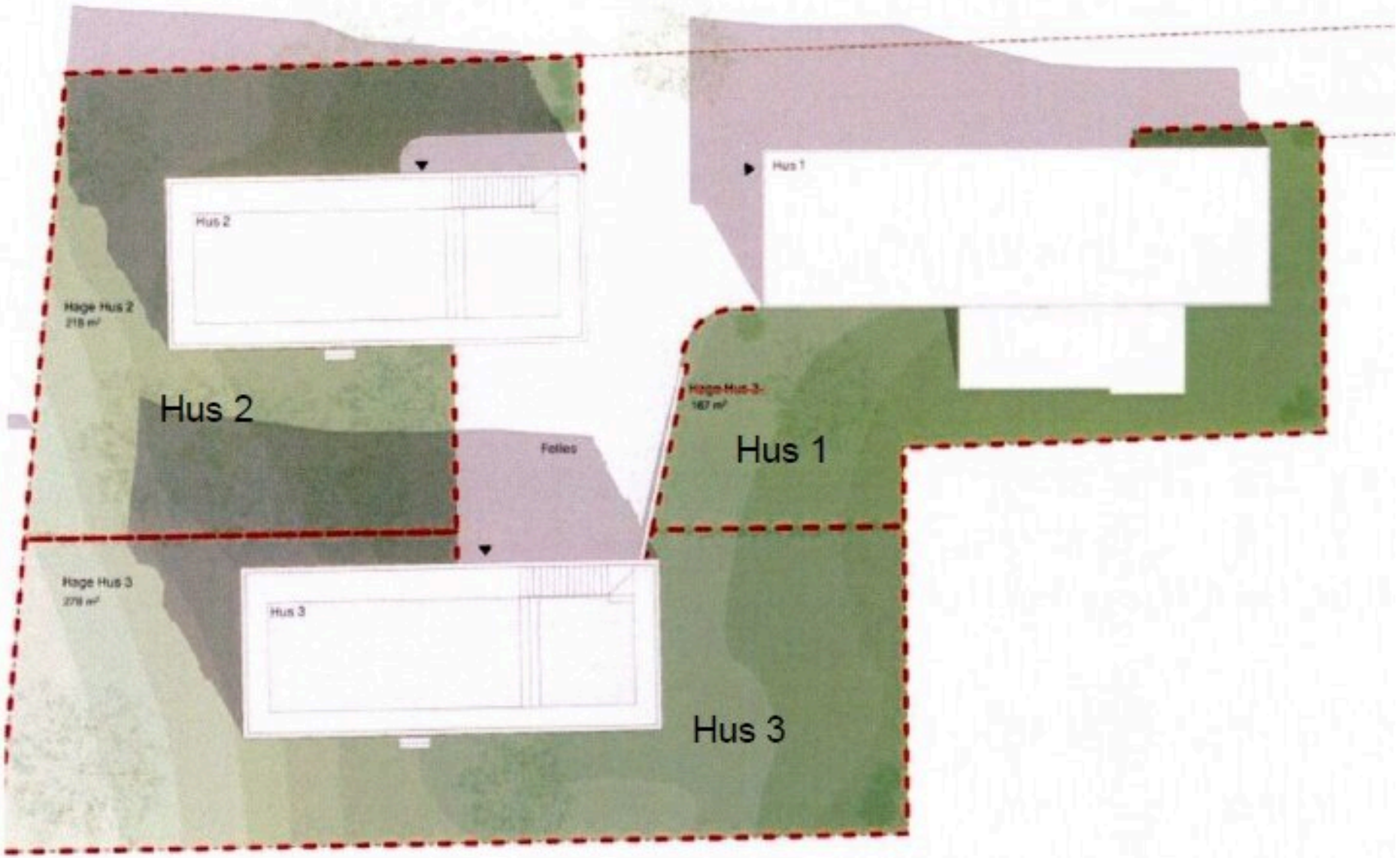











Hus 2
Hage Hus 2
218 m²
Hus 1
Hage Hus 3
278 m²
Hus 3
Fælles
Hus 2
Hus 1
Hus 3

Informasjon

Midtåsen 19A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0327/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Midtåsen 19A, 1166 OSLO
Gnr 182, bnr 1322, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Next Utvikling AS

Kjøpesum og omkostninger
18 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
472 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
473 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
493 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
19 373 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
19 393 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1987

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 229 kvm
Totalt BRA: 229 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 55 kvm. Gang og garasjerom.
Total BRA: 55 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entré, stue, fire soverom og to baderom.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 35 kvm. Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 35 m^2.

2. etasje:

BRA-i: 76 kvm. Kjøkken, stue og spisestue.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 20 kvm. Takterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 20 m².

Innhold

Underetasje: BRA-I, 55 kvm BRA-I: Gang og garasjerom.
1. etasje, 98 kvm BRA-I: Entré, stue, fire soverom og to baderom.
2. etasje, 76 kvm BRA-I: Kjøkken, stue og spisestue.

En moderne og innholdsrik enebolig over tre plan, totalrenovert og oppgradert i 2024/2025. Boligen fremstår med gjennomgående høy standard og har en praktisk og familievennlig planløsning. Med hele fire soverom, to lekre bad, takterrasse, romslige oppholdsrom og integrert garasje, er dette et hjem som kombinerer funksjonalitet, komfort og stil i grønne omgivelser.

1. etasje
Entré
Lys og romslig entré med plass til garderobeløsning. Innbydende inngangsparti med flislagt gulv med varmekabler, malte vegger og himling med downlights.

Stue
En sosial og luftig sone sentralt plassert i etasjen. Her er det rom for sofagruppe, lesehjørne eller lekesone. De store vindusflatene gir rikelig med dagslys og skaper en åpen atmosfære. Dobbelt isolerte vinduer med sort spacer gir bedre energieffektivitet og et moderne preg.

Soverom 1 og 2 (ved entréen)
To gode rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Et av rommene har nærhet til bad II og passer derfor utmerket som gjestesuite eller ungdomsrom.

Soverom 3 (ved terrasse)
Romslig soverom med plass til dobbeltseng, garderobe og skrivebord.

Soverom 4 (mot hagen)
Et større soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Kan enkelt fungere som hovedsoverom eller et komfortabelt gjesterom.

Bad I (ved entré)
Stilrent bad med flislagte overflater, dusjhjørne med innfellbare glassdører, dobbel servant med underskap og vegghengt toalett. Alt er oppgradert i 2025 og fremstår som nytt og moderne.

Bad II (ved soverom 1 og 2)
Et ekstra bad med samme høye standard, utstyrt med dusj, servant og vegghengt toalett. Perfekt for familier eller ved besøk.

Terrasse
Stor og solrik terrasse på ca. 35 m² med adkomst fra stuen. Her kan man skape et hyggelig uterom. Plass til både loungegruppe og spisebord. Det er montert tre stk utelamper over terrasse og fasade, samt stikkontakter. Det er også lagt opp strømpunkt til eventuelle markiser på flere av de store vinduene. Terrassen har en stor, integrert blomsterkasse og tilgang på både kaldt og varmt vann. Vannuttaket er frostsikret, men det anbefales å stenge tilførselen fra badet før den første frostnatten.

2. etasje
Kjøkken

Et moderne og innbydende kjøkken med åpen løsning mot spise- og oppholdsrom. Kjøkkenet er møbelsnekret i heltre eik, og benkeplater i eksklusiv Taj Mahal granitt. Utstyrt med nedfelt platetopp fra Gaggenau 400-serie med down draft. Integrert vaskemaskin (Gaggenau 200-serie), kjøleskap i høyskap med push-open (Gaggenau 200-serie), komfyr (Gaggenau 400-serie), dampovn med vann- og avløpstilkobling (Gaggenau 400-serie), integrert vakuumpakkemaskin (Gaggenau 400-serie), egen integrert fryser og dedikert vinskap fra Electrolux. Kjøkkenøyen gir ekstra benkeplass og fungerer som et naturlig samlingspunkt.

Spisestue
Elegant spiseplass med god plass til et stort spisebord. Her kan man arrangere hyggelige middager med familie og venner i et lyst og luftig miljø. Rommets åpne planløsning skaper flyt mellom matlaging og sosialt samvær.

Stue
Toppetasjens stue utstråler eksklusivitet med en moderne gasspeis i metall og glass som blikkfang. Store vindusflater og direkte utgang til takterrassen gir både utsyn og mye lys. Perfekt som TV-stue, lesekrok eller loungeområde. Det er lagt opp gassuttak til peisen fra et utvendig skap med plass til to 11 kg gassflasker.

Takterrasse
Fantastisk takterrasse på ca. 20 m² med rekkverk i glass og metall. En skjermet og solrik uteplass med nydelig utsikt og plass til både sittegruppe og grønne elementer. Her får man følelsen av et ekstra uterom året rundt. Her er det også gassuttak fra samme gasskap som peisen, perfekt for grill eller varmelampe.

Underetasje
Garasje
Innkjørbar garasje med god plass til bil, samt oppbevaringsmuligheter langs veggene. Garasjen har fått nytt slitesterkt epoxybelegg som gjør renhold enkelt og gir et moderne uttrykk. Praktisk elbillader er installert, og rommet har direkte inngang til boligen. Her finnes også tekniske installasjoner som sikringsskap, stoppekran og varmtvannsbereder.

Gang/vaskerom
I tilknytning til garasjen ligger et rom som i dag brukes som gang, men som er tilrettelagt for fremtidig bruk som vaskerom. Rommet har både gulvsluk og opplegg for vaskemaskin. Med sin plassering og funksjon utgjør dette et ideelt bruksrom for vask, teknisk sone eller oppbevaring.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Epoxybelegg, flislagte overflater, vegg-til vegg teppe og enstavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte plater.
Himling: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,41 m målt i 1. etasje.
Himlingshøyde ca. 2,61 m målt i 2.etasje
Dører: Profilerte innvendige dører.

Gasspeis:
Gasspeis i metall- og glass i stue i 2. etasje.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Speil over benkeskap. Belysning over kjøkkenøy. Benkeplate i marmor med underlimt kum i kompositt. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Induksjonstopp med bordvifte, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap, fryser og vinkjøler er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Våtrom:
Bad 1:
Badet er pusset opp i 2025. Dokumentasjon på utførelsen foreligger. Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte overflater og sparklet og malte plater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, dobbel servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Bad 2:
Badet er pusset opp i 2025. Dokumentasjon på utførelsen foreligger. Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte overflater og sparklet og malte plater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i gang/vaskerom. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i gang/vaskerom. Hovedstoppekran er lokalisert i garasjerom.
- Varmtvannsbereder på ca. 190 liter, produsert i 2025, montert i kott i garasjerom. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i begge bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel i dører.
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i garasjerom. Samsvarserklæring signert og datert 15.05.2025 er fremvist.
- Varmekabler i gulvstøp i bad, entre og stue. Varmefolie i stue, spisestue og kjøkken.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer (Garasjerom / Underetasje)
Vindu er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Drenering
Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, det bør vurderes å etablere drensrenne foran garasjeport.

Ytterdører
1. etasje: Avvik med låsemekanismen i skyvedøren.
2. etasje: Dørene lar seg ikke lukke tilstrekkelig i bunn. ifølge eier blir dørene justert før salg.

Gulv på grunn
Fuktindikator er benyttet i kott med varmtvannsbereder og garasjerom og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier på enkelte punkter.

Rom under terreng
Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i rom hvor den er synlig, og det er påvist indikasjoner på fukt i vegger. Siden det i dette tilfellet ikke er påvist fukt i utlektingen under befaringen ved hulltaking, er det vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak.
TG 2 er gitt på grunn av risiko.

Trapper
TG 2: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av eller ingen av sidene. ifølge eier medfølger håndløper salget og kan monteres om ønskelig.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Fundamenter
Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

Hulltaking bad 1 i 1.etasje
Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Hulltaking bad 2 i 1.etasje
Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Garasjerom med el-bil lader innlemmet som en del av underetasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: O.V entreprenører AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: O.V entreprenører AS 2025.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: O.V entreprenører AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny gasspeis fra Komplett peis AS Nytt tak tekket av O.V entreprenører AS. Ny fasade og konstruksjon er levert av Stadus.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Boligen har kjeller som går under halvparten av etasjen over. Det er kun ringmur i den delen som ikke har kjeller og det er derfor ikke drenert.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SG elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Når ble kontrollen utført? Samsvarserklæring 2025. Risikovurdering 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SG elektro AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Vann og avløpsrør er kontrollert og funnet i orden. Det er forbindelse med oppføring av 8 nye nabohus
gravet ut ny drenering og pumpekum for håndtering av regnvann på egen tomt. Dette er nytt anlegg i 2024. Vedlikehold av
anlegg deles med 8 andre naboer.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Svar: Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: O.V entreprenører AS

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Nytt 2025.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Nytt 2025 - Gasspeis. Det er i tillegg lagt opp gassrør til begge terrasser.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Ansvarlig søker: Strand og Løken arkitekter har sendt søknad om ferdigattest på utført arbeider.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger
/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller
eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Ja.
Beskriv: PBE har et pålegg om opparbeidelse av kommunal vei i Midtåsen 19. I den forbindelse vil det bli tilbakeholdt kr 150.000,- på meglers klientkonto til spørsmål om veipålegget er enten fjernet eller at veien er opparbeidet slik Oslo kommune ønsker. (PBE har gitt ferdigattest i 1957 og betviler sin egen ferdigattest).

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje, 1.- og 2. etasje. Garasjerom med el-bil lader innlemmet som en del av underetasjen.

Utvendig:
- Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
- Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel og teglsteinsforblending. Det er observert museband og lufting bak kledning.
- Kompakttak i trekonstruksjon. Lufting i gesims via takutstikk i takterrasse. Yttertaket er tekket med takpapp/folie. Yttertaket er i følge eier tekket om i 2025.
- Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.
- Takrenner og nedløp i metall ført til drensrør via innvendige taknedløp.
- Støpt betonggulv på grunn.

Vinduer og utvendige dører:
- Ytterdør i tre med glassfelt.
- Ytterdør i tre.
- 1. etasje: Skyvedør til terrasse med trelags isolerglass, produsert i 2024.
- 2. etasje: Tosidig terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2024.
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024.

Balkonger, terrasser ol.:
- Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 35 m^2. Terrassebord på bjelkelag og skillevegg og blomsterkasse i trekonstruksjon. Stikkontakt og utebelysning.
- Takterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 20 m^2. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall med glassfelt. Stikkontakt og utebelysning.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Varmekabler i gulvstøp i bad, entre og stue. Varmefolie i stue, spisestue og kjøkken.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 694,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Feie-og tilsynsgebyr: kr 243,00,-
- Renovasjonsgebyr: kr 5 898,73,-
- Vann-og avløpsgebyr: kr 14 551,88,-

Totale avgifter: kr 20 693,61,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis, hhvs:

1. terminforfaller 25. mars
2. terminforfaller 25. mai
3. terminforfaller 25. august
4. terminforfaller 25.oktober
Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 1 060,- pr mnd (kr 12 709,- per år) - Fremtind - polisenummer: 7506178

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Det betales ikke felleskostnader mellom seksjonene i dag. Det må påregnes fremtidige kostnader knyttet til eventuelt vedlikehold, brøyting, tv/bredbånd og lignende.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 6 876 021,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 16 251 458,- pr. 2025
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 302 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomtegrunn med gruset adkomst, plenarealer og beplantning.

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Midtåsen 19A, en attraktiv enebolig beliggende i et ettertraktet boligområde på Nordstrand. Dette er et etablert og rolig boligstrøk med kort vei til både natur, sjø og byliv. Perfekt for barnefamilier og deg som ønsker en kombinasjon av ro og nærhet til alt.

Natur og turmuligheter
Boligen har umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder. Bare noen minutters gange unna finner du Brattlikollen og Ekebergskogen, med turstier som egner seg både til spaserturer og løpeturer. Østmarka ligger også innenfor kort rekkevidde for den som ønsker lengre turer i marka. Om sommeren er Nordstrand bad, Bekkelaget strand og Katten badeplass populære destinasjoner for hele familien.

Trening og fritid
For den aktive byr området på flere treningssentre, blant annet SATS Nordstrand, Fresh Fitness Lambertseter, samt gode idrettsanlegg som Nordstrand Arena, hjemmet til blant annet håndball og fotball for barn og unge. Du finner også et bredt tilbud innen dans, kampsport og yoga i nærområdet.

Shopping og dagligvare
Det er kort vei til dagligvarebutikker som Meny, Rema 1000 og Coop Extra. For et bredere utvalg av butikker og tjenester er Lambertseter Senter og Sæter Torg gode alternativer – her finner du alt fra klesbutikker og apotek til kaféer og vinmonopol. Begge sentrene ligger kun en kort kjøretur eller busstur unna.

Kollektivtransport
Området er svært godt tilknyttet kollektivnettet. Det er gangavstand til Brattlikollen T-banestasjon (linje 4), som tar deg til Oslo sentrum på ca. 15 minutter. I tillegg går det flere busslinjer i nærområdet med hyppige avganger, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt både med og uten bil.

Skoler og barnehager
Nordstrand er kjent for sitt trygge og barnevennlige miljø, med et godt utvalg av både offentlige og private barnehager i umiddelbar nærhet. Det finnes flere grunnskoler og ungdomsskoler, blant annet Nordstrand skole, Bekkelaget skole og Brannfjell ungdomsskole. For videregående utdanning er Lambertseter vgs. og Ullern vgs. populære valg i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig datert 15.02.1989.

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

Videre foreligger rammetillatelse og igangsettingstillatelse for påbygg og innvendige endringer datert hhv. 03.07.2023 og 18.09.2024. Det er i følge selger søkt om ferdigattest og dette vil foreligge før overtagelse av boligen.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei. Privat vei inn til tomten fra veien i Midtåsen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål bolig i reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.06.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan/byggesaker i nærområde:
Plansak - Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)
Saksnummer: 202102096 - Reguleringssak
Mottatt sak: 05.02.2021

Byggesak - Saksnummer: 202305838 - Midtåsen 19 A - Påbygg og innvendige endringer
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Byggesak - Saksnummer: 202552765 - Midtåsen 27 - Bruksendring, tilbygg og oppføring av hagestue
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Byggesak - Saksnummer: 202003952 - Midtåsen 16 - Riving av enebolig og garasje
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Byggesak - Saksnummer: 202200852 - Midtåsen 16 - Oppføring av tomannsbolig - Hus B
Status: Tillatelse gitt

Byggesak - Saksnummer: 202451416 - Stuttvegen - Opparbeidelse av vei
Status: Igangsettingstillatelse gitt

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/182/1322/1:
07.11.2023 - Dokumentnr: 1245787 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
Overført fra: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:1322
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2024 - Dokumentnr: 1040403 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:694
Bestemmelse om pumpekum
Overført fra: Knr:0301 Gnr:182 Bnr:1322
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.2024 - Dokumentnr: 1336695 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/3

Legalpant

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

gjelde felleskostnader.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 65 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk. (Normalt 3 900,-)

Samlet skal selger betale kr. 129 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. august 2025

Meglerforetaket Parkveien 33b Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Midtåsen 19A

Midtåsen 19A

Nabolaget Midtåsen - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nordstrand skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Steinerskolen på Nordstrand (1...	261 elever, 11 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Munkerud skole (1-7 kl.)	701 elever, 28 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...	286 elever, 20 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Hauketo skole (8-10 kl.)	326 elever, 30 klasser	7 min 🚗 2.9 km
Bjørnholt videregående skole	900 elever	7 min 🚗 3.8 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	8 min 🚗 3.9 km

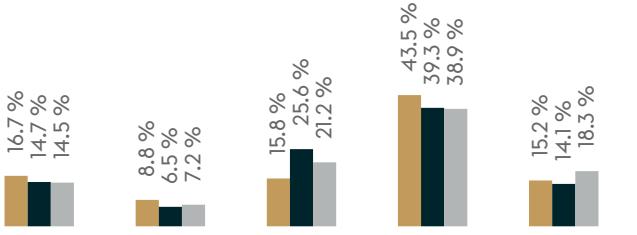
Offentlig transport

Sæter	Linje 13, 19	10 min 🚶 0.8 km
Sæter i Ekebergveien	Linje 19N, 75A, 75B	10 min 🚶 0.8 km
Ljan stasjon	Linje L2	14 min 🚶 1.2 km
Munkelia	Linje 1, 4	6 min 🚗 2.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 🚗 7.1 km

Barnehager

Eplekneika barnehage (1-5 år)	27 barn	5 min 🚶 0.4 km
Rosenhagen barnehage (1-5 år)	135 barn	9 min 🚶 0.8 km
Skredderstua barnehage (1-5 år...	30 barn	11 min 🚶 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midtåsen	2 334	917
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil

Sport

Skredderjordet sandvolleyballb...	10 min
Nordstrand nærmiljøpark - Stre...	12 min
EVO Nordstrand	11 min
Fresh Fitness Hauketo	21 min

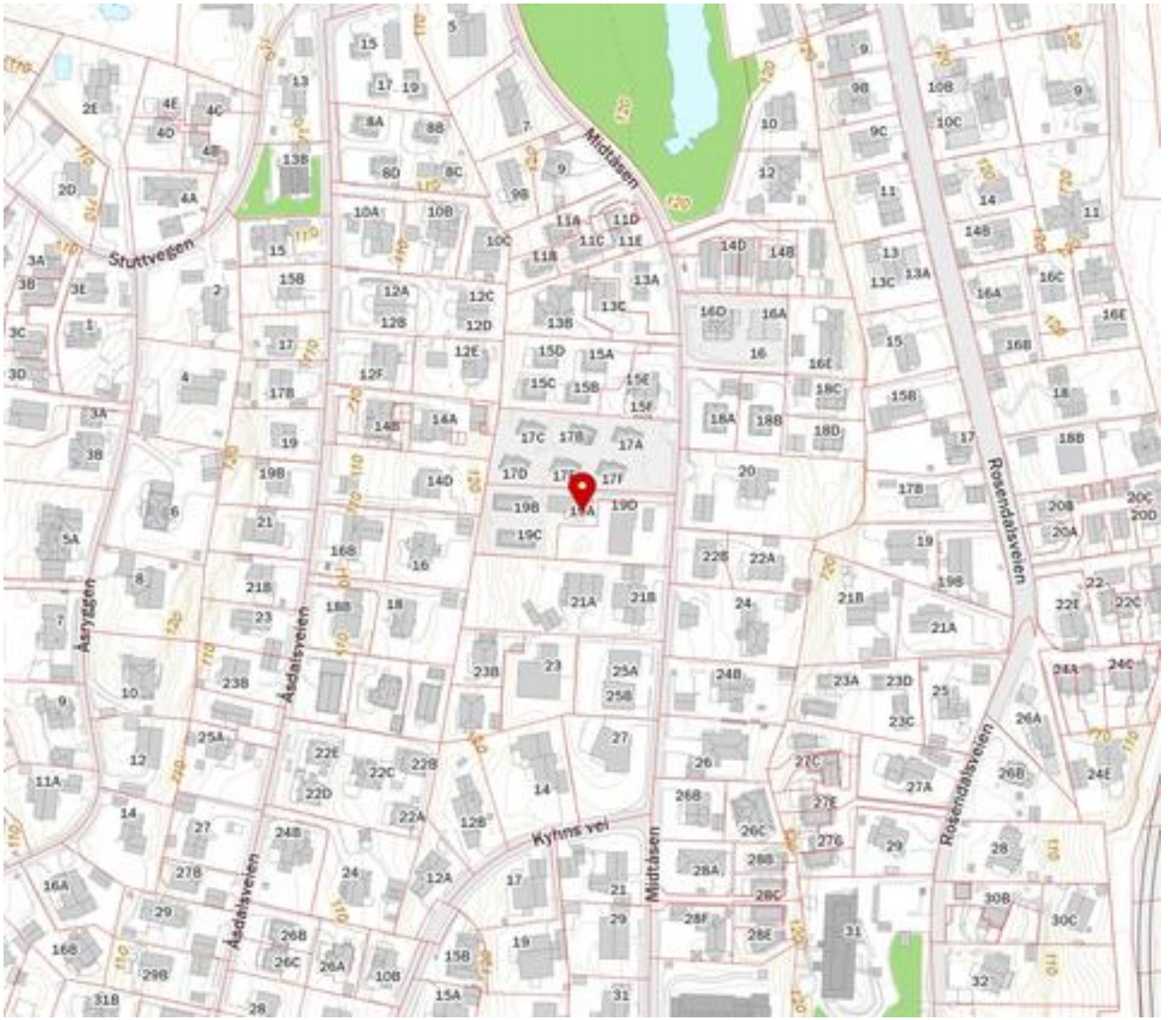
«Ljan er koselig, trygt, rolig og barnevennlig. Sentralt og samtidig nært til sjøen og skogen. Her har vi alt vi trenger og et godt bomiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Gateparkering
Lett 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MIDTÅSEN 19A, 1166 OSLO

Gnr: 182 Bnr: 1322 Seksjon: 1
0301 Oslo kommune.
Enebolig

Dato befaring:	27/05/2025
Utskriftsdato:	29/05/2025
Oppdragsnummer:	97650
Referansenr:	10832



HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
948 11 540
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje, 1.- og 2. etasje.
Garasjerom med el-bil lader innlemmet som en del av underetasjen.

Standard

Boligen er totaloppusset med gjennomgående høy standard.

Referansenivå

Boligen er opprinnelig oppført i 1987 og er gjennomgått utbygging og totaloppussing i 2024/2025, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer (Garasjerom / Underetasje)
- Drenering
- Ytterdører
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Trapper

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Next utvikling AS
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Befaring er foretatt med utlånt nøkkel

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Om tomten:	Pent opparbeidet tomtegrunn med gruset adkomst, plenarealer og beplantning.
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 182 Bnr: 1322 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1302.2 m²
Eierbrøk seksjon:	1 / 3
Hjemmelshaver:	Knut Lindboe & Kari Lindboe Pettersson
Adresse:	Midtåsen 19A, 1166 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	27/05/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	28/05/2025		Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.		
Ambita infoland	26/05/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	28/03/2023		Godkjente plantegninger er mottatt på e-post.		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår	1987

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	55	16	39
1. etasje	98	98	0
2. etasje	76	76	0
Sum bolig:	229	190	39

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Gang	Garasjerom
1. etasje	Bad I, Bad II, Entré, Stue, Fire soverom	
2. etasje	Kjøkken, Stue, Spisestue	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	55	0	0	0
1. etasje	98	0	0	35
2. etasje	76	0	0	20
Sum bolig:	229	0	0	55
Sum BRA:	229			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Gang, Garasjerom		
1. etasje	Bad I, Bad II, Entré, Stue, Fire soverom		
2. etasje	Kjøkken, Stue, Spisestue		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Enebolig

Lovlighet

Beskrivelse: Det er fremvist plantegninger datert oktober 2024 med følgende avvik:
- Rom omtalt som gang i underetasje er byggesøkt som "bod". Rommet har gulvsluk og opplegg for vaskemaskin for fremtidig omgjøring til vaskerom.
- Dør mellom gang og garasjerom er ikke inntegnet.
- Innhugg for sikringsskap, stoppekran og varmtvannsbereder i garasjerom er ikke inntegnet.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere er fremvist.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren er av eldre dato.
Terreng bestående av grus- og jordmasser.

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, det bør vurderes å etablere drensrenne foran garasjeport.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel og teglsteinsforblending.
Det er observert museband og lufting bak kledning.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Kompakttak i trekonstruksjon. Lufting i gesims via takutstikk i takterrasse.
Yttertaket er tekket med takpapp/folie.
Yttertaket er i følge eier tekket om i 2025.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. TG: 0

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.
Takrenner og nedløp i metall ført til drensrør via innvendige taknedløp.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse: Ytterdør i tre med glassfelt.
Ytterdør i tre.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse: 1. etasje: Skyvedør til terrasse med trelags isolerglass, produsert i 2024.
2. etasje: Tosidig terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2024.

Tilstandsvurdering: 1. etasje: Avvik med låsemekanismen i skyvedøren.
2. etasje: Dørene lar seg ikke lukke tilstrekkelig i bunn.
ifølge eier blir dørene justert før salg. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 35 m². Terrassebord på bjelkelag og skillevegg og blomsterkasse i trekonstruksjon.
Stikkontakt og utebelysning.

Takterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 20 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall med glassfelt.
Stikkontakt og utebelysning.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er benyttet i kott med varmtvannsbereder og garasjerom og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier på enkelte punkter. TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Tyder

Rom under terreng

Beskrivelse: Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).
Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: Garasjerom og gang.

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i rom hvor den er synlig, og det er påvist indikasjoner på fukt i vegger. Siden det i dette tilfellet ikke er påvist fukt i utlektingen under befaringen ved hulltaking, er det vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. TG 2 er gitt på grunn av risiko.

TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Hulltaking er utført i følgende rom: Garasjerom.

Tilstandsvurdering: Det ble borret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk.

TG: 0

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i gang/vaskerom.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i gang/vaskerom.
Hovedstoppekran er lokalisert i garasjerom.

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

TG: 0

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 190 liter, produsert i 2025, montert i kott i garasjerom.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Ventilasjon

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

Tilstandsvurdering: Referansenivå for ventilasjon er satt til byggeåret.

Gang er oppført uten avtrekksventil, ved etablering av fremtidig vaskerom bør det påregnes å etablere avtrekk fra rommet.

TG: 0

Tyder

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i garasjerom.

Samsvarserklæring signert og datert 15.05.2025 er fremvist.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2024/2025.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i bad, entre og stue.
Varmefolie i stue, spisestue og kjøkken.

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

TG: 0

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betongelementer. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken.

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

TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Lukket vinkeltrapp og rekkverk i tre til 2. etasje.
Lukket vinkeltrapp og rekkverk i tre med led belysning på en side til underetasje.

Tilstandsvurdering: TG 2: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av eller ingen av sidene.
ifølge eier medfølger håndløper salget og kan monteres om ønskelig.

TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Speil over benkeskap. Belysning over kjøkkenøy. Benkeplate i marmor med underlimt kum i kompositt. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Induksjonstopp med bordvifte, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap, fryser og vinkjøler er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 0

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Epoxybelegg, flislagte overflater, vegg-til vegg teppe og enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,41 m målt i 1. etasje.
Himlingshøyde ca. 2,61 m målt i 2.etasje

Tilstandsvurdering: TG: 0

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Ildsteder

Beskrivelse: Gasspeis i metall- og glass i stue i 2. etasje.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 0

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Garasjerom, Underetasje

Vinduer – Garasjerom, Underetasje

Beskrivelse: Et vindu med tolags isolerglass, produsert i 1986.

Tilstandsvurdering: Vindu er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Våtrom - Bad

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

Dokumentasjon – Bad I, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er pusset opp i 2025. Dokumentasjon på utførelsen foreligger.

Overflater på innvendige gulv – Bad I, 1. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige vegger – Bad I, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater og sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad I, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad I, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, dobbel servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Hulltaking bad – Bad I, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

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

Dokumentasjon – Bad II, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er pusset opp i 2025. Dokumentasjon på utførelsen foreligger.

Overflater på innvendige gulv – Bad II, 1. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige vegger – Bad II, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater og sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad II, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad II, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Hulltaking bad – Bad II, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Værnes, Magne	9578-5999-4-2212116	2025-05-28 11:30:21

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. mai 2025

Oppdragsnummer
14-0327/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Midtåsen 19A, 1166 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Next Utvikling AS v/ Magne Værnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. mai 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7506178
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: O.V entreprenører AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: O.V entreprenører AS 2025

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: O.V entreprenører AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny gasspeis fra Komplett peis AS Nytt tak tekket av O.V entreprenører AS Ny fasade og konstruksjon er levert av Stadus

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

Nei

Eventuell kommentar: Boligen har kjeller som går under halvparten av etasjen over. Det er kun ringmur i den delen som ikke har kjeller og det er derfor ikke drenert.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SG elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Samsvarserklæring 2025 Risikvurdering 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SG elektro AS

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

Nei

Eventuell kommentar: Vann og avløpsrør er kontrollert og funnet i orden. Det er forbindelse med oppføring av 8 nye nabohus gravet ut ny drenering og pumpekum for håndtering av regnvann på egen tomt. Dette er nytt anlegg i 2024. Vedlikehold av anlegg deles med 8 andre naboer.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: O.V entreprenører AS

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke oljetank

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt 2025

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt 2025 - Gasspeis. Det er i tillegg lagt opp gassrør til begge terrasser.

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

Eventuell kommentar: Se forøvrig taksrapport.

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

Eventuell kommentar: Ansvarlig søker: Strand og Løken arkitekter har sendt søknad om ferdigattest på utført arbeider.

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

Beskriv: PBE har et pålegg om opparbeidelse av kommunal vei i Midtåsen 19. I den forbindelse vil det bli tilbakeholdt kr 150 000,- på meglers klientkonto til spørsmål om veipålegget er enten fjernet eller at veien er opparbeidet slik Oslo kommune ønsker. (PBE har gitt ferdigattest i 1957 og betviler sin egen ferdigattest).

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0327/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Værnes, Magne	2025-05-28

Identifikasjon

bankID Værnes, Magne

SIGNICAT

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET MIDTÅSEN 19 A-C

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Midtåsen 19 A-C (videre kalt sameiet). Sameiet ble opprettet ved tinglysing av kommunens seksjoneringsvedtak datert 08.03.2024.

2. EIENDOMMEN

Sameiet er etablert på eiendommen gnr. 182 bnr. 1322 i Oslo kommune, og består av 3 boligseksjoner. 19 B og C er nybygg, 19 A er eldre bebyggelse.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

3. RETTSLIG RÅDIGHET

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. En sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og av utvendige arealer i samsvar med utomhusplan datert 21.06.2024, jf . vedlegg. Grunnet krav som følger av lov, jf. Eierseksjonsloven (eiersl.) § 25, femte ledd, er eksklusiviteten tidsbegrenset.

En sameier kan imidlertid velge å gjøre eksklusiviteten tidsuavhengig gjennom å reseksjonere eiendommen i samsvar med nevnte utomhusplan, for å legge til utearealene som tilleggsdel til seksjonene. Dette krever kun én stemme i årsmøtet for at sameiet må vedta dette. Den eller de som krever reseksjonering betaler for denne og tilhørende oppmålingsforretning.

Den del av tomten som ikke er tilleggsdeler i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring er fellesarealer. Enerett til bruk av fellesarealer reguleres av disse vedtekter, jf. eiersl. § 25, femte ledd. Utomhusplanen utgjør således en del av disse vedtekter.

For opphevelse og/ eller endringer av punkt 3 kreves det enstemmighet mellom sameierne.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETE R OG FELLESAREALER

Sameiet skal brukes til boligformål. Bruksenheten og fellesareal kan bare brukes i samsvar med formålet. Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene

Utearealene skal holdes ryddig og ikke være lagringsplass. Det er ikke tillatt å oppbevare søppel eller annet avfall utendørs.

Det er ikke tillatt å male eller på andre måter endre bruksenhetens fasade på en måte som bryter med sameiets felles uttrykk. Dersom man ønsker å endre farge på huset som ikke harmoniserer med resterende hus i sameiet, må dette godkjennes av alle seksjoner.

Det er ikke tillatt å montere antenner, parabol eller lignende på boligenes fasade.

Installasjoner som markiser, solskjerming eller lignende, både faste installasjoner og midlertidige, skal harmonere med sameiets farger og uttrykk.

Fellesarealet og de enkelte bruksenheter skal benyttes på en slik måte at bruken ikke er til urimelig og unødvendig skade eller ulempe for de andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesareal må på forhånd godkjennes av årsmøtet. Større installasjoner på areal med eksklusiv bruksrett må godkjennes av årsmøtet.

Det er ikke tillatt med korttidsutleie, jf. eiersl. § 24, fjerde ledd. Langtidsutleie er tillatt.

5. PARKERING

Hver seksjon har parkering i egen bruksenhet.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne for å sikre parkering. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 26, første ledd.

6. ORDENSREGLER OG DYREHOLD

Årsmøtet kan fastsette ordensregler for eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 28, første ledd.

Dyrehold er i utgangspunktet tillatt. Dersom en seksjonseiers dyrehold medfører urimelige ulemper for andre seksjonseiere, kan styret pålegge at dyreholdet opphører, jf, eierseksjonsloven § 28, annet ledd.

Tjenestedyr som f. eks førerhund kan ikke nektes av sameiet.

7. **FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG OMKOSTNINGER**

Felleskostnader er alle kostnader ved drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som berører alle seksjoner. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til; offentlige skatter og avgifter som ikke utlignes på den enkelte bygning, felles adkomstvei, felles vann- og kloakkledninger, gangveier og gjerde/hekk mot naboer.

Årsmøtet kan beslutte å engasjere vaktmestertjeneste for drift og vedlikehold av fellesarealet, herunder måking av snø.

Felleskostnadene fordeles i henhold til sameiebrøken.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i henhold til sameiebrøken.

Øvrige seksjoner skal holdes skadesløse for ansvar og forpliktelser knyttet til drift og vedlikehold av bygningsmasse som ikke tilhører denne seksjonen.

8. **VEDLIKEHOLD Av DEN ENKELTE BRUKSENHET**

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig alminnelig vedlikehold av sin bruksenhet. Plikten til vedlikehold gjelder også andre arealer som sameieren har enerett til bruk av jfr. pkt. 3 og 4 i disse vedtekter.

Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet til bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

9. **SAMEIERMØTER**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøte.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned jf. eiersl. § 41. Ekstraordinært sameiermøte holdes når en seksjonseier finner det nødvendig og samtidig oppgir hvilke saker han ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst 8 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen.

a. Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet har hver seksjon 1 stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Når ikke loven eller disse vedtekter setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer, med unntak at beslutning om reseksjonering, jf. punkt 3.

b. Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres m ed minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, med mindre eiersl. setter strengere krav til flertall.

c. Styret

Styret i sameiet har 3 medlemmer; ett medlem fra hver seksjon. Styrets leder velges for ett (1) år av gangen.

8. VERDIFORSIKRING AV EIENDOMMEN

Bygningene skal ha separate bygningsforsikringer.

Alle seksjoner sørger for bygningsforsikring av egen bygning, samt bygninger på hver enkelt seksjons tilleggsarealer eller areal/bygning som han har enerett til å bruke.

Den enkelte sameier svarer for forsikring av eget innbo.

9. OVERDRAGELSE / VEDTEKTER / REGISTRERING

Ved fremtidig salg/overdragelse av en eierseksjon, forplikter selger seg til aktivt å medvirke til at de nye eiere gjøres kjent med disse vedtekter og eventuelle andre avtaler som måtte være inngått mellom sameierne.

Sameiet og disse vedtekter skal, dersom en av sameierne krever det, registreres i Foretaksregisteret.

10. DIVERSE

Forhold som ikke reguleres i disse vedtektene følger eierseksjonsloven av 16.06.2015, eller annen lov forholdet måtte falle inn under

VEDLEGG 1 - VEDTEKTER

Oppdatert 21.06.2024



Midtåsen 19A

Utomhusplan

Protokoll årsmøte 2025

Dato: 22.01.2025
Tid: 21:00 - 21:10
Sted: Telefon
Til stede: Kim Søyland, Ida Dahler

1. Godkjenning av innkalling og saksliste

Godkjent

2. Valg av styre

Styreleder Ida Dahler
Styremedlemmer Kim Søyland og Magne Værnes

3. Regnskap

Sameiet har ikke hatt utgifter i 2024

Protokollen er elektronisk godkjent pr. e-post.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40
GV/lw

Oslo, den 15.2.1989

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.182, bnr.753, Midtåsen 19.

Journalnr. 85/5578

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
7.2.1989

Bygningens art
Enebolig.

Byggherre
Hjørdis og Rudolf Lindboe, Midtåsen 19, 1166 Oslo 11.

Byggemelder
Ark. Espen Dahl, Nedre Slotts gate 11, 0157 Oslo 1.

Ansvarshavende
Ing. Tor Hovland, c/o Kr. Stensrud & Søn. AS, Økernveien 9, 0653 Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

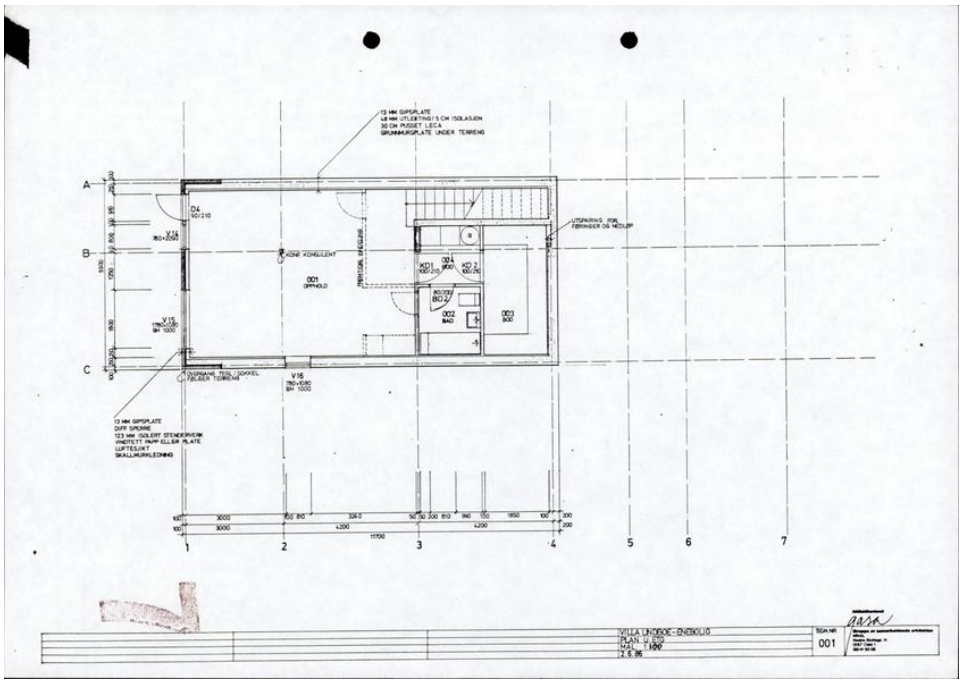
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

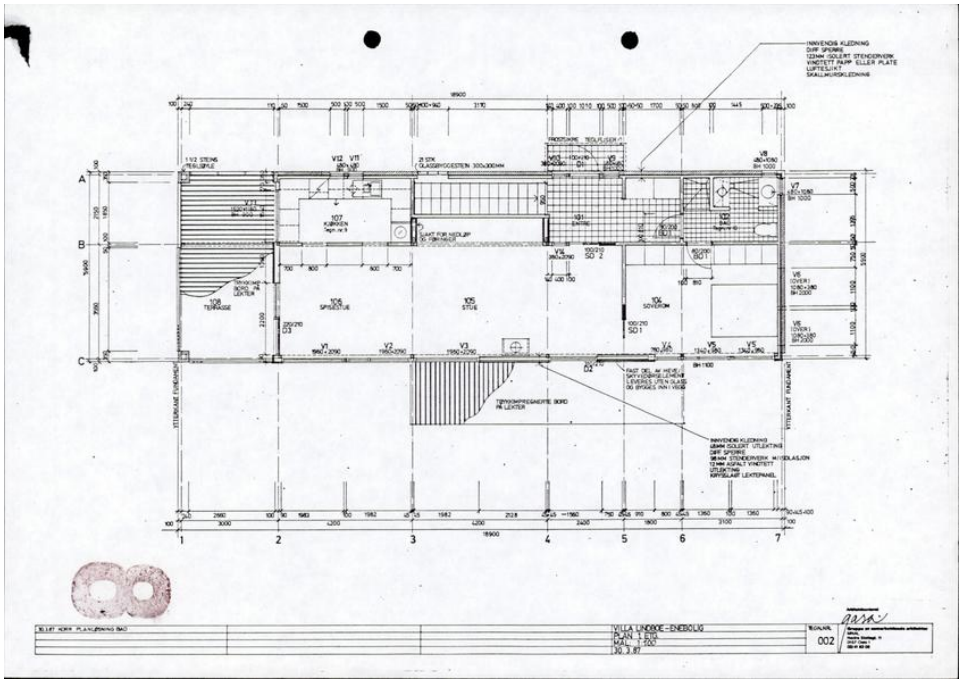
For bygningssjefen

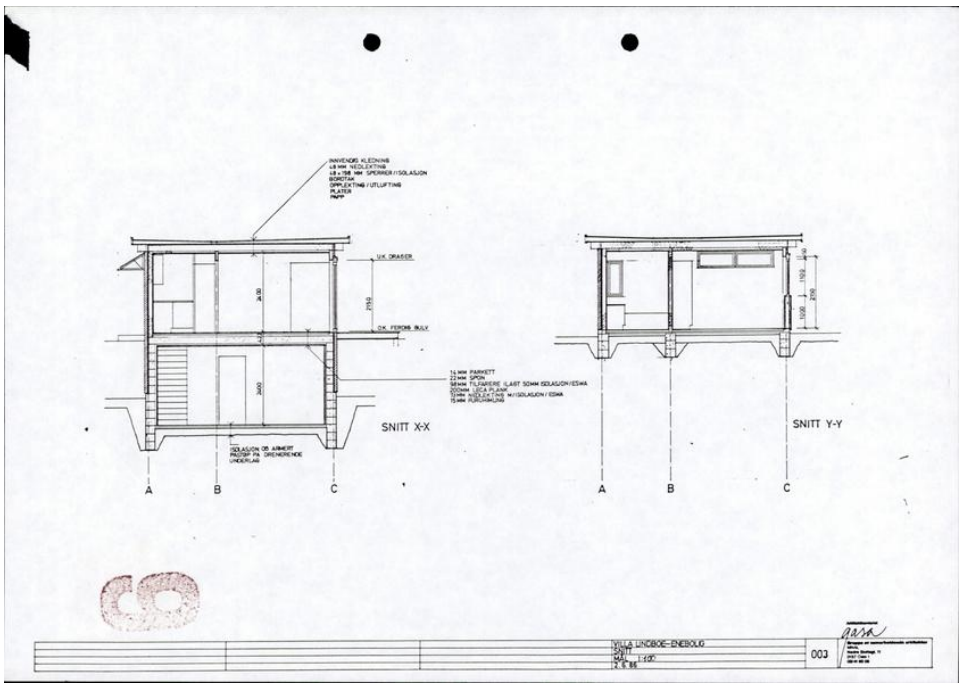
G. Valo

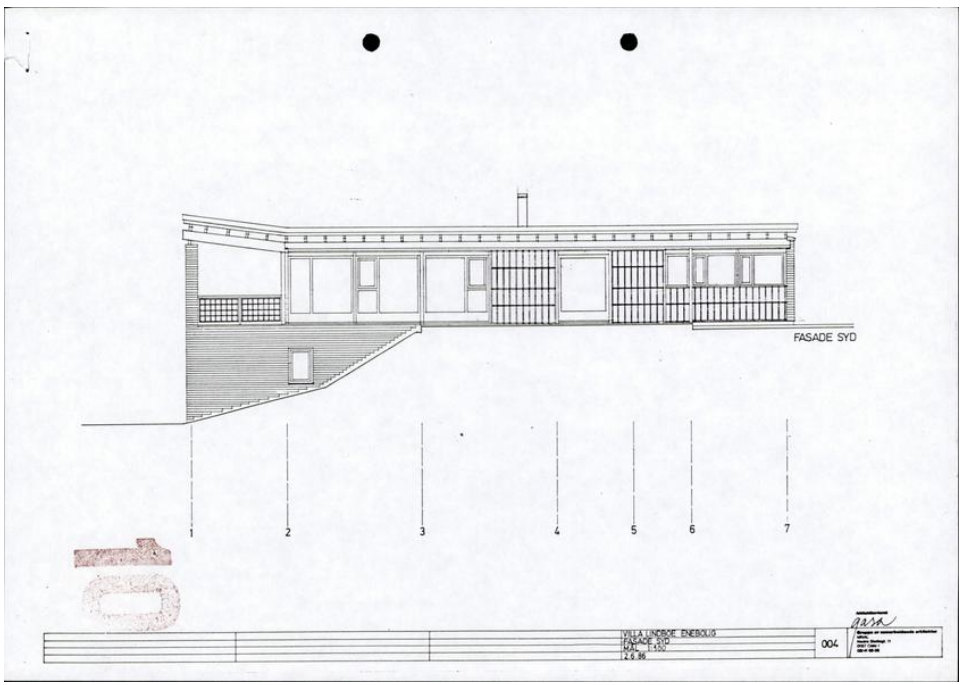
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

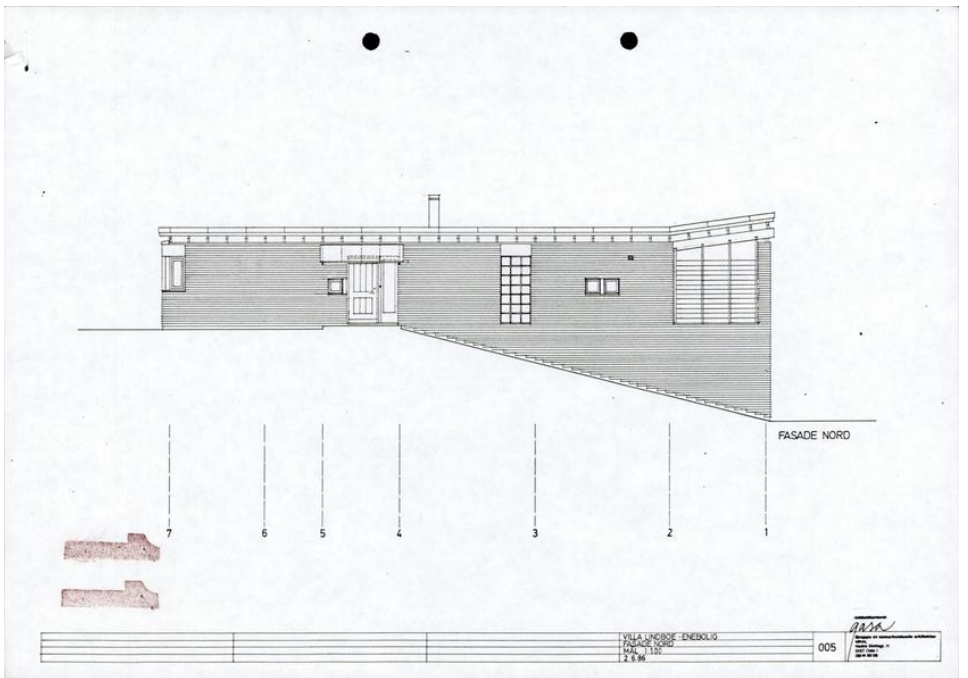
Skj. 614 ANDVORD.

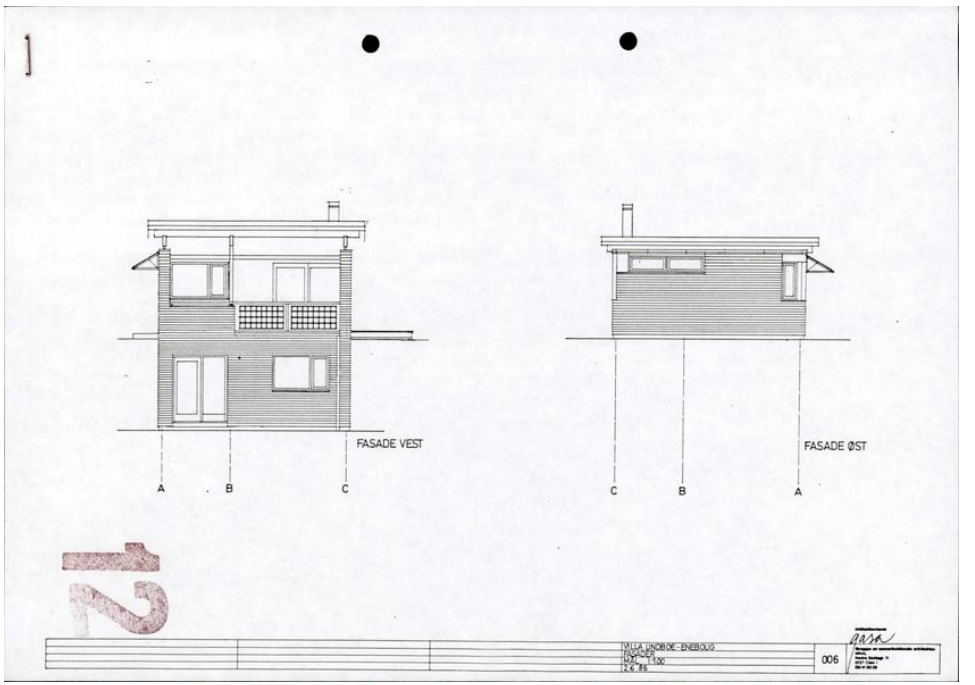

13 MM GIPSPLATE
48 MM UTLEKTING 5 CM ISOLASJON
30 CM PUSSET LECA
GRUNNMURSPLATE UNDER TERRENG
001
OPPHOLD
002
BAD
003
BOD
UTSPARING FOR TØRKESKAP OG HEKLEJERN
NORMANI TEGL SOKKEL FØLGER TERRENG
13 MM GIPSPLATE
DUP SPORRE
123 MM ISOLERT STENDERVERK
FINTETT PAPP ELLER PLATE
LUFTESJIKT
SKALLMURKLEDNING
VILLA LINDØE - ENEBOLIG
PLAN 1. ETG
MÅL 1:100
2.6.86
001

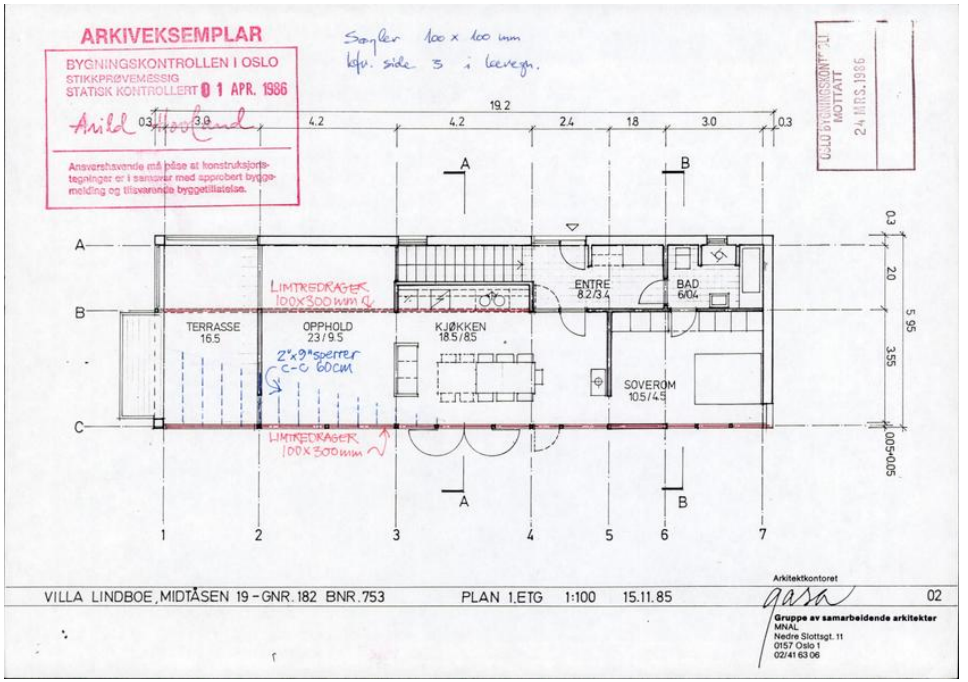

INNVENDIG KLEDNING
DUP SPORRE
123MM ISOLERT STENDERVERK
FINTETT PAPP ELLER PLATE
LUFTESJIKT
SKALLMURKLEDNING
107
KJØKKEN
106
SPISESTUE
105
STUE
104
SOVEROM
108
TERRASSE
TERRASSEMØBLERTE BORD
PÅ LEKTER
VILLA LINDØE - ENEBOLIG
PLAN 1. ETG
MÅL 1:100
30.3.87
002


SNITT X-X
SNITT Y-Y
A
B
C
VILLA LINDBOE-ENEBOLIG
003


FASADE SYD
1
2
3
4
5
6
7
VILLA LINDBOE ENEBOLIG
004


FASADE NORD
7
6
5
4
3
2
1
VILLA LINDBOE - ENEBOLIG
FASADE NORD
MÅL 1:100
2.5.86
005


FASADE VEST
A
B
C
FASADE ØST
C
B
A
VILLA LINDBOE - ENEBOLIG
FASADER
MÅL 1:100
2.6.86
006


ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STIKKPRØVEMESSIG
STATISK KONTROLLERT 01 APR. 1986
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.
Sparker 100 x 100 mm
kfr. side 3 i beregn.
OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
24 MRS. 1986
19.2
0.3
3.9
4.2
4.2
2.4
1.8
3.0
0.3
A
B
C
LIMTREDRAGER 100X300mm
TERRASSE 16.5
OPPHOLD 23/9.5
2"x9" sperrer c-c 60cm
KJØKKEN 18.5/8.5
ENTRE 8.2/3.4
BAD 6/04
SOVEROM 10.5/4.5
LIMTREDRAGER 100x300mm
0.3
2.0
3.55
0.05+0.05
5.95
1
2
3
4
5
6
7
VILLA LINDBOE, MIDTÅSEN 19 - GNR. 182 BNR. 753
PLAN 1. ETG
1:100
15.11.85
Arkitektkontoret
gasa
02
Gruppe av samarbeidende arkitekter
MNAL
Nedre Slottsgt. 11
0157 Oslo 1
02/41 63 06

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Strand / Løken arkitekter AS
Økernveien 219b
0584 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
	202305838 - 4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Annabel Lee	03.07.2023

Adresse: MIDTÅSEN 19A
Tiltakshaver: MAGNE VÆRNES INVEST AS
Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 182/1322/0/0
Søker: Strand / Løken arkitekter AS
Tiltaksart: Påbygging

Rammetillatelse – Midtåsen 19 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om påbygg, som vi mottok 10.04.2023.

Det foreligger samtykke fra hjemmelshavere av eiendommer gnr./bnr. 182/694 og 182/753 for plassering av tiltak henholdsvis 3,5 og 1,8 meter fra eiendomsgrensen.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden innebærer riving av tak over eksisterende enebolig og oppføring av påbygg i form av ny 2. etasje. Tiltaket er lokalisert i Midtåsen 19 A, en enebolig i bydel Nordstrand.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	1291,67 m²
Tiltakets bruksareal (BRA)	231,1 m²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	0 m² nytt / 310 m² totalt>
Grad av utnytting	24 % (uendret)
Tiltakets høyde	Gesims: kote +134,1
Antall boenheter	0 boenheter omsøkt / 3 boenheter totalt

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til hovedformål nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger i reguleringsplan S-4220, småhusplanen vedtatt 15.03.2006 av Bystyret, med stadfestede reviderte reguleringsbestemmelser pr. 12.06.2013.

Spesielle forhold som har betydning for saken

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Tidligere saksbehandling

Det er gitt tillatelse til to nye eneboliger på eiendommen i saksnumre 202105578.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til sine bygde og naturgitte omgivelser

Eiendommen ligger i et boligområde på Midtåsen som består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Bebyggelsen i området har variert størrelse, volumoppbygging, arkitektoniske uttrykk og plassering i forhold til hverandre og i forhold til veinettet, og kan derfor ikke sies å ha en bestemt bebyggelsesstruktur. Med henvisning til at tiltaket er prosjektert innenfor reguleringsplanens bestemmelser samt innebærer en videreføring av boligens eksisterende formspråk og fotavtrykk, vurderer vi at tiltaket hensyntar sine bygde omgivelser.

Eiendommen og området i umiddelbar nærhet fremstår grønt og frodig. Fordi tiltaket ikke medfører terrengendringer og ikke berører «større» trær etter reguleringsplanens definisjon, vurderer vi at tiltaket hensyntar sine naturgitte omgivelser.

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier

Eiendommen ligger innenfor et område hvor sannsynlighet for å finne fortidsminner er lav. Tiltaket innebærer ikke terrenginngrep eller utgraving og vi anser hensyn til kulturminner derfor som ivaretatt.

Eneboligen og eiendommen er ikke omfattet av et formelt vern og tiltaket berører derfor ikke antikvariske verdier.

Tiltakets utforming

Eneboligens kledning i tegl og trepanel samt overordnet arkitektoniske uttrykk planlegges videreført i tiltaket.

Etter tiltaket er gjennomført, vil eneboligens arealer fordeles slik:

- Underetasje: entré og garasje
- Første etasje: fure soverom, to bad og badstue
- Andre etasje: Stue og kjøkken med terrasse mot vest

Vi konkluderer med at tiltaket samlet sett har gode nok visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Plan- og bygningsetaten legger til grunn for tillatelsen at ansvarlig prosjekterende har kontrollert at kravene for konstruksjonssikkerhet, rømningsvei, romhøyde og tilstrekkelig lysinslipp oppfylles iht. TEK 17, henholdsvis §§ 10-2, 11-14, 12-7 og 13-7.

Tilgjengelig boenhet

Ettersom tiltaket ikke er prosjektert med alle hovedfunksjoner, herunder stue, kjøkken, bad og soverom, på inngangsplan, trenger tiltaket ikke oppfylle alle kravene til tilgjengelig boenhet jf. byggteknisk forskrift § 12-2.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202305838			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-01	28.03.2023	1/8
Utomhusplan	A10-02	28.03.2023	1/10
Plan underetasje	A20-03	28.03.2023	1/12
Plan 1 etasje	A20-01	28.03.2023	1/13
Plan 2 etasje	A20-02	28.03.2023	1/14
Snitt A	A30-01	28.03.2023	1/15
Fasade sør	A40-03	28.03.2023	1/16
Fasade vest	A40-04	28.03.2023	1/17
Fasade øst	A40-02	28.03.2023	1/18
Fasade nord	A40-01	28.03.2023	1/19

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Høydeplasseringen defineres som overkant gulv 1. etasje og fastsettes til kote +127,8.

Det foreligger samtykke fra hjemmelshavere av eiendommer gnr./bnr. 182/694 og 182/753 for plassering av tiltak henholdsvis 3,5 og 1,8 meter fra eiendomsgrensene mot henholdsvis nord og øst. På bakgrunn av at påbygget har et flatt takk som tilsvarer en mindre heving av eksisterende takform, at fasadene mot øst og nord kun har noen mindre vinduer helt øverst på fasadelivet og er innenfor reguleringsplanens begrensninger for høyde, vurderer vi at plasseringen av bygget vil medføre nevneverdig innsynsproblematikk eller medføre svekkelse av lys og luft mellom bygninger. Vi godkjenner derfor tiltakets plassering etter pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202305838	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
993445959 STRAND/LØKEN ARKITEKTER AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1
993445959 STRAND/LØKEN ARKITEKTER AS	PRO - Arkitektur, tkl.1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av miljøsanering
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202305838

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Annabel Lee - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:
MAGNE VÆRNES INVEST AS, Observatorie terrasse 10B, 0270 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Strand / Løken arkitekter AS
Økernveien 219b
0584 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202305838 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Annabel Lee	Dato: 18.09.2024

Adresse:	MIDTÅSEN 19A	Eiendom:	182/1322/0/0
Tiltakshaver:	MAGNE VÆRNES INVEST AS	Søker:	Strand / Løken arkitekter AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Påbygging

Igangsettingstillatelse – Midtåsen 19 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for påbygg, mottatt 17.09.2024.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen av 03.07.2023.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

Tiltaket

Søknaden innebærer riving av tak over eksisterende enebolig og oppføring av påbygg i form av ny 2. etasje. Tiltaket er lokalisert i Midtåsen 19 A, en enebolig i bydel Nordstrand.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202305838	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
879982502 INGENIØRSERVICE AS	UTF - Innmåling og utstikking av tiltak, tkl.2
879982502 INGENIØRSERVICE AS	PRO - Oppmålingsteknisk prosjektering, tkl.3
933303586 M-DRIFT AS	PRO - Sanitærinstallasjoner, tkl.1
933303586 M-DRIFT AS	UTF - Sanitærinstallasjoner, tkl.1

946686344 SIV ING ERLING F JOHNSEN AS	PRO - Brannkonsept, tkl.1
928340236 STORENGEN BA-CONSULT AS	KTR - Våtrom (i boliger), tkl.1
993445959 STRAND/LØKEN ARKITEKTER AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1
993445959 STRAND/LØKEN ARKITEKTER AS	PRO - Arkitektur, tkl.1
997952510 UAB SKYDMEDIS	PRO - Miljøsanering, tkl.1
997952510 UAB SKYDMEDIS	PRO - Arkitektur fra og med igangsettingstillatelse, tkl.1
997952510 UAB SKYDMEDIS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.1
997952510 UAB SKYDMEDIS	UTF - Miljøsanering, tkl.1
997952510 UAB SKYDMEDIS	UTF - Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner, tkl.1

Vilkår i den videre prosessen

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202305838

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

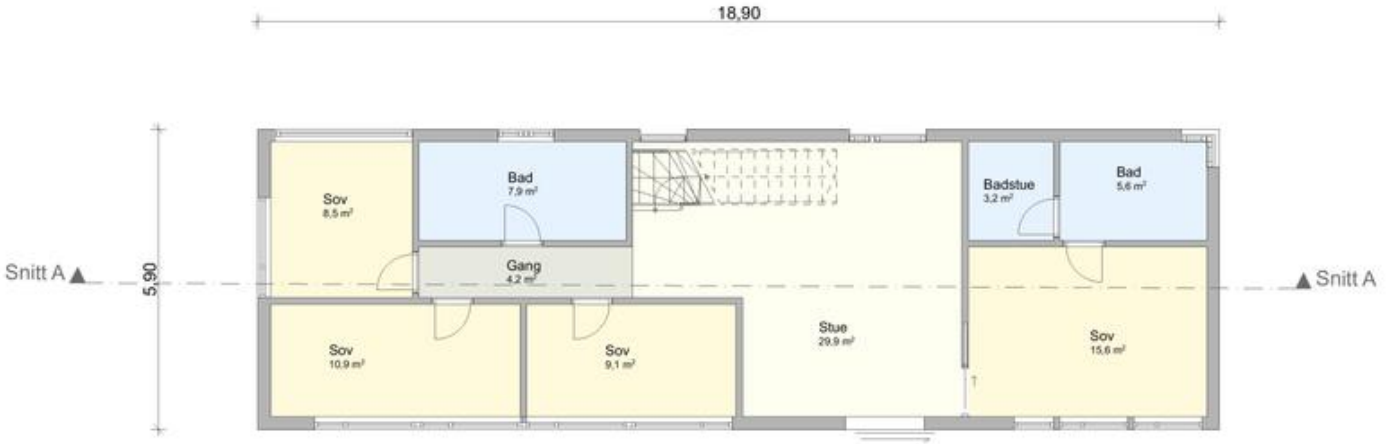
Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Annabel Lee - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
MAGNE VÆRNES INVEST AS, Observatorie terrasse 10B, 0270 OSLO



BRA - 99,4 m²

Index	Dato	Rev.	Tegn.	Ktr.

PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
Magne Værnes invest AS

PROSJEKT:
Midtåsen 19

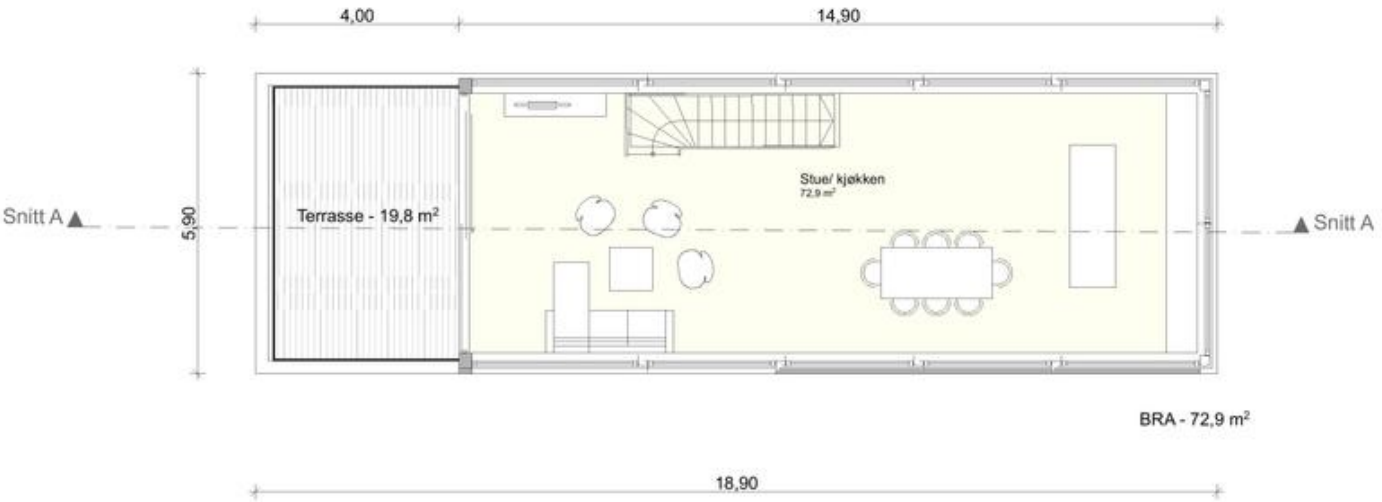
FASE:
Søknad om rammetillatelse

TEGN.:
Plan 1. etasje

DATO: 28.03.2023 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
Ivan Bjørndals gate 9
0472 OSLO
E post: post@sland.no

SIGN. MTS
KONTR. PL
TEGN. NR.
A20-01



Index	Dato	Rev.	Tegn.	Ktr.

PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
Magne Værnes invest AS

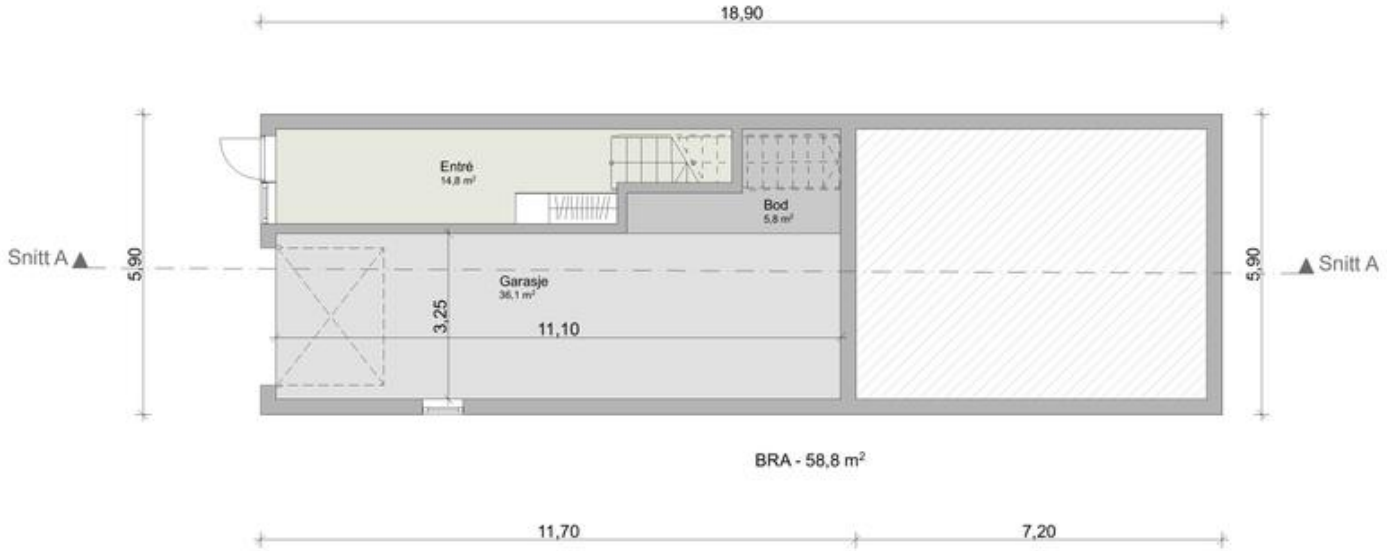
PROSJEKT:
Midtåsen 19

FASE:
Søknad om rammetillatelse

TEGN.:
Plan 2. Etasje

DATO: 26.01.2023	MÅL: 1:100	TEGN. STR.	A3
		SIGN.	MTS
		KONTR.	PL
		TEGN. NR.	A20-02

STRAND/LØKEN ARKITEKTER AS
Ivan Bjørndals gate 9
0472 OSLO
E post: post@sland.no



BRA - 58,8 m²

Index	Dato	Rev.	Tegn.	Ktr.

PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
Magne Værnes invest AS

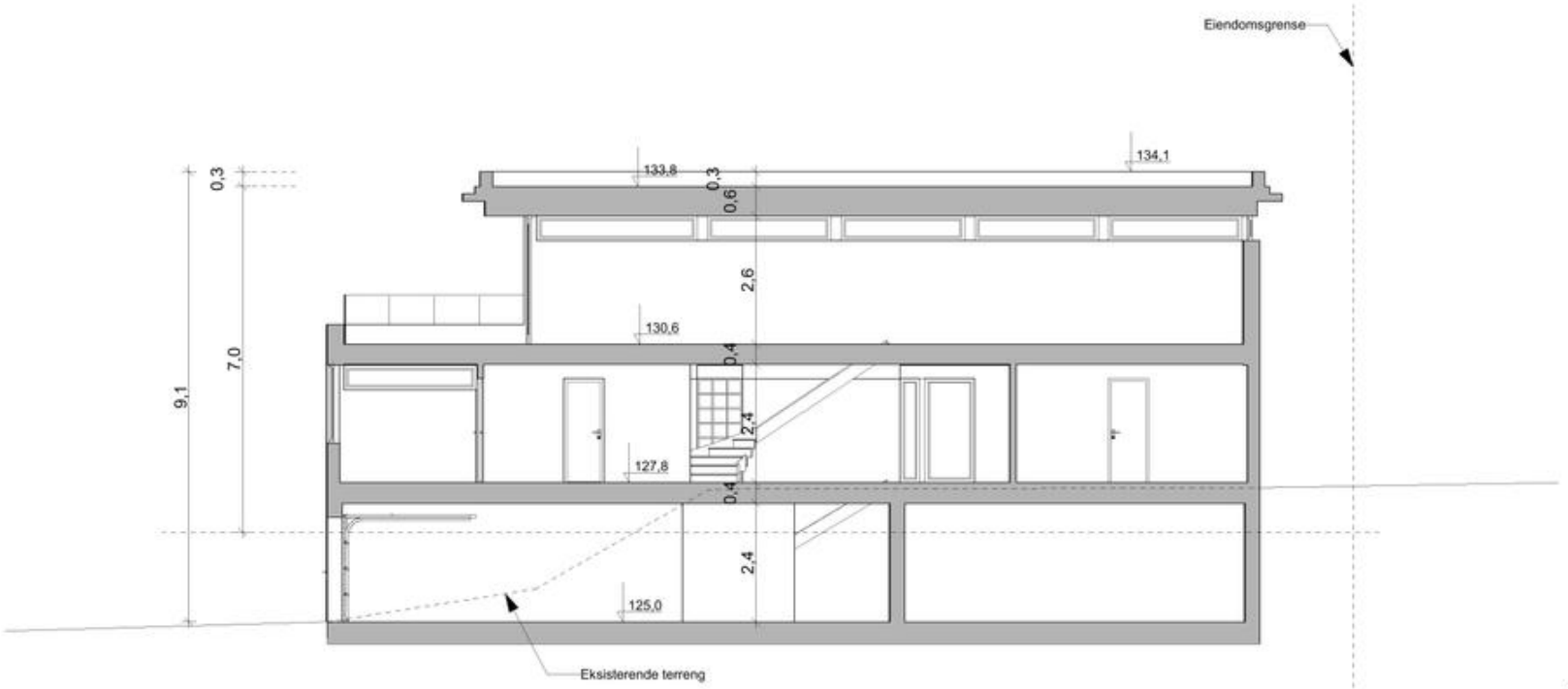
PROSJEKT:
Midtåsen 19

FASE:
Søknad om rammetillatelse

TEGN.:
Plan underetasje

DATO: 26.01.2023	MÅL: 1:100	TEGN. STR.	A3
		SIGN.	MTS
		KONTR.	PL
		TEGN. NR.	A20-03

STRAND/LØKEN ARKITEKTER AS
Ivan Bjørndals gate 9
0472 OSLO
E post: post@sland.no



Index	Dato	Rev.	Tegn.	Ktr.

PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
Magne Værnes invest AS

PROSJEKT:

Midtåsen 19

FASE:
Søknad om rammetillatelse

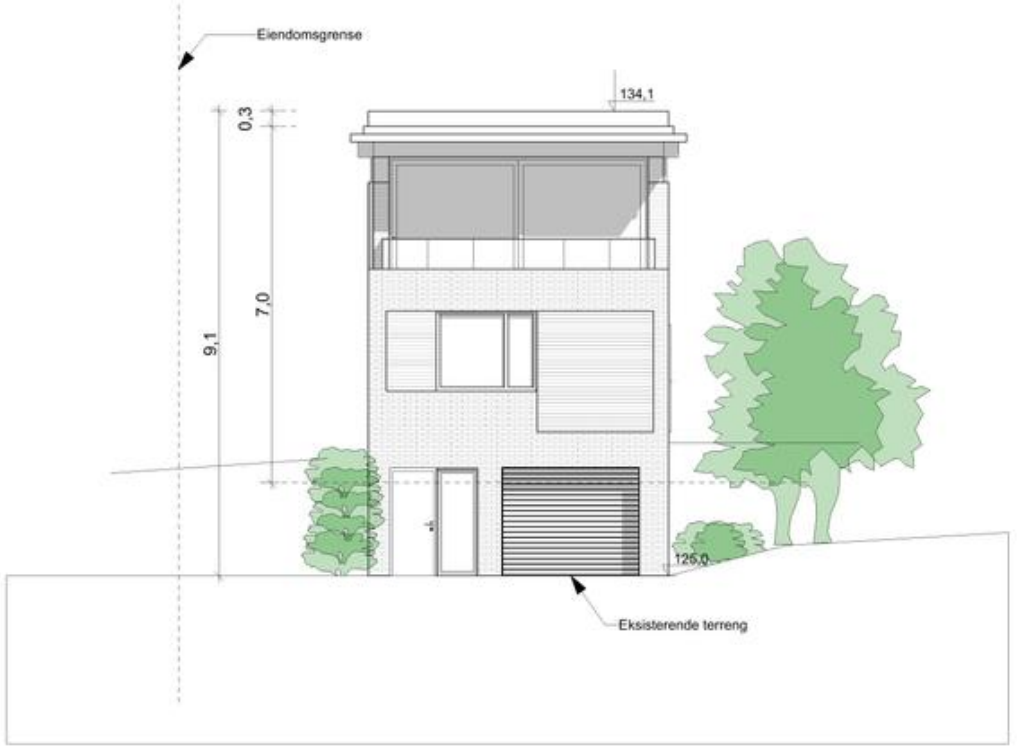
TEGN.:

Snitt A

DATO: 28.03.2023 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
Ivan Bjørndals gate 9
0472 OSLO
E post: post@sland.no

SIGN. MTS
KONTR. PL
TEGN. NR.
A30-01



Index	Dato	Rev.	Tegn.	Ktr.

PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
Magne Værnes invest AS

PROSJEKT:

Midtåsen 19

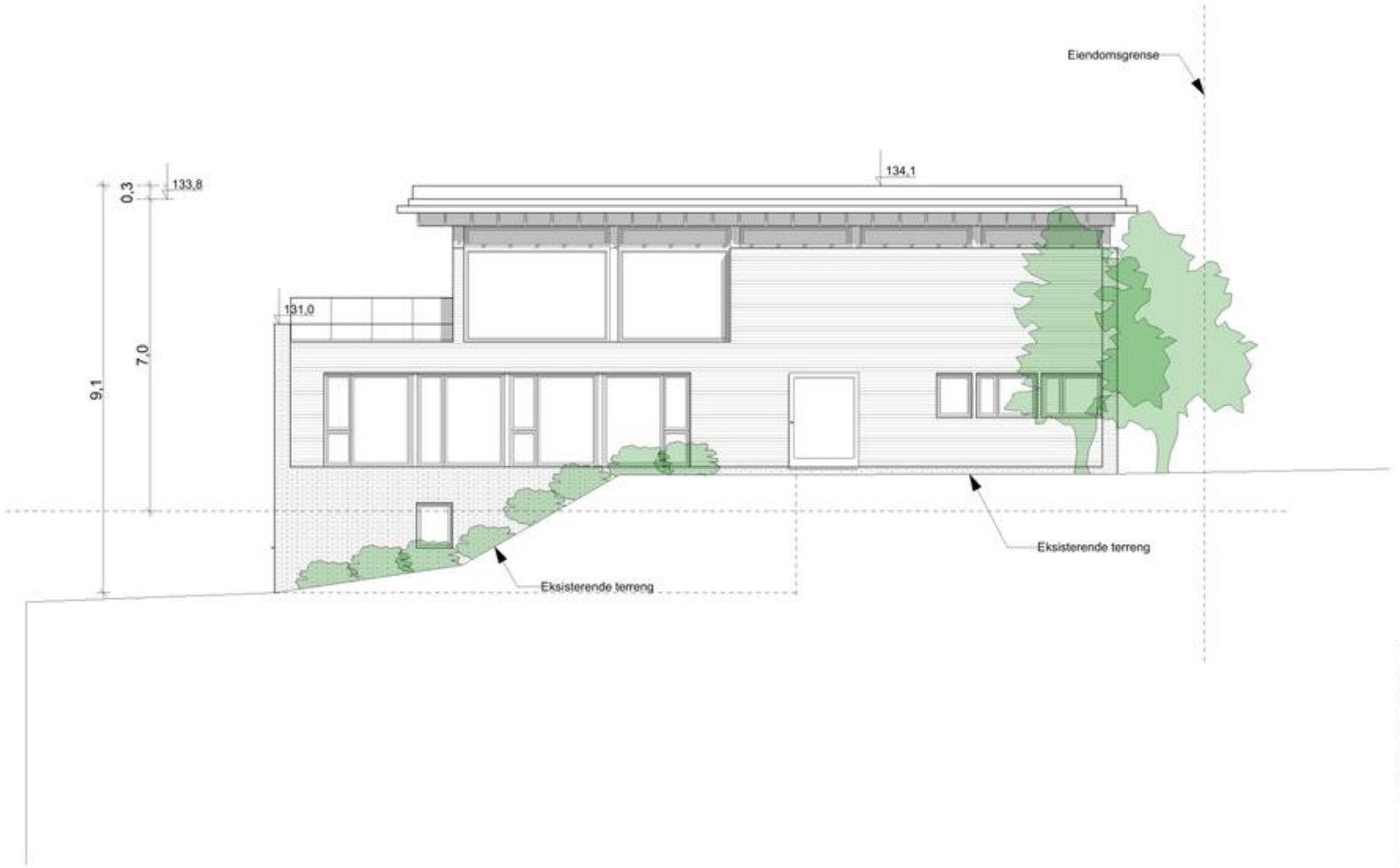
FASE:
Søknad om rammetillatelse

TEGN.:

Fasade Vest

DATO: 28.03.2023	MÅL: 1:100	TEGN. STR.	A3
		SIGN.	MTS
		KONTR.	PL
		TEGN. NR.	**A40-04**

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
Ivan Bjørndals gate 9
0472 OSLO
E post: post@sland.no



Index	Dato	Rev.	Tegn.	Ktr.

PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
Magne Værnes invest AS

PROSJEKT:

Midtåsen 19

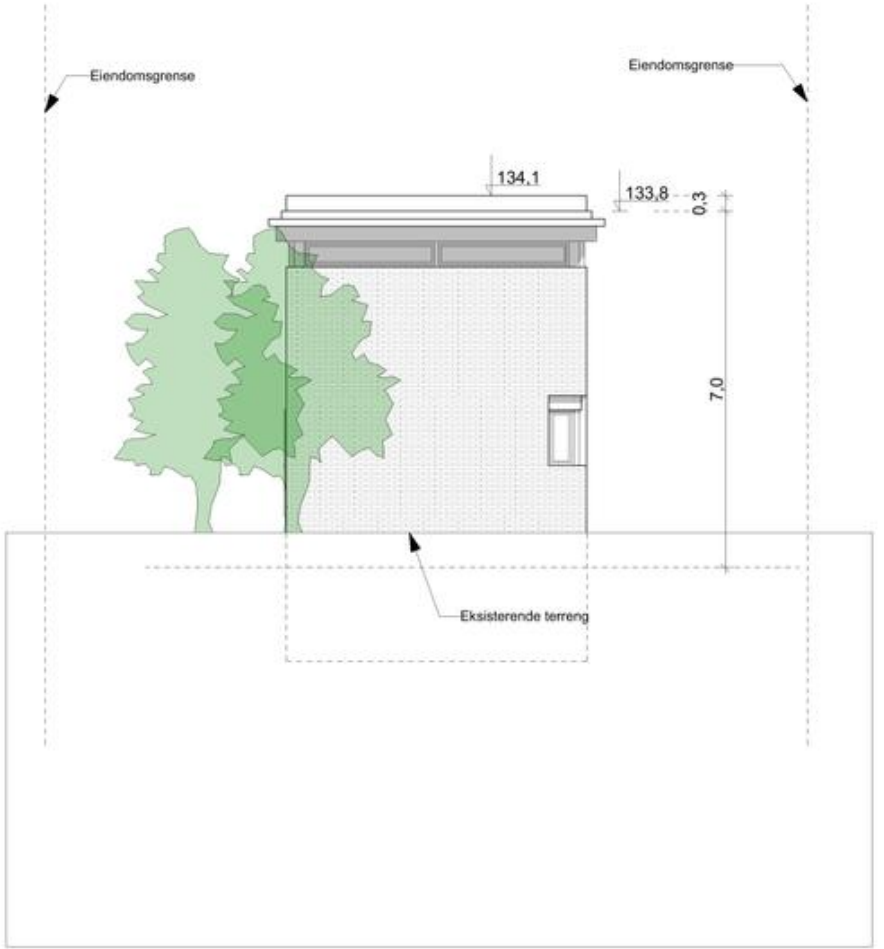
FASE:
Søknad om rammetillatelse

TEGN.:

Fasade Sør

DATO: 28.03.2023	MÅL: 1:100	TEGN. STR.	A3
		SIGN.	MTS
		KONTR.	PL
		TEGN. NR.	A40-03

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
Ivan Bjørndals gate 9
0472 OSLO
E post: post@sala.no



Index	Dato	Rev.	Tegn.	Kfr.

PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
Magne Værnes invest AS

PROSJEKT:

Midtåsen 19

FASE:
Søknad om rammetillatelse

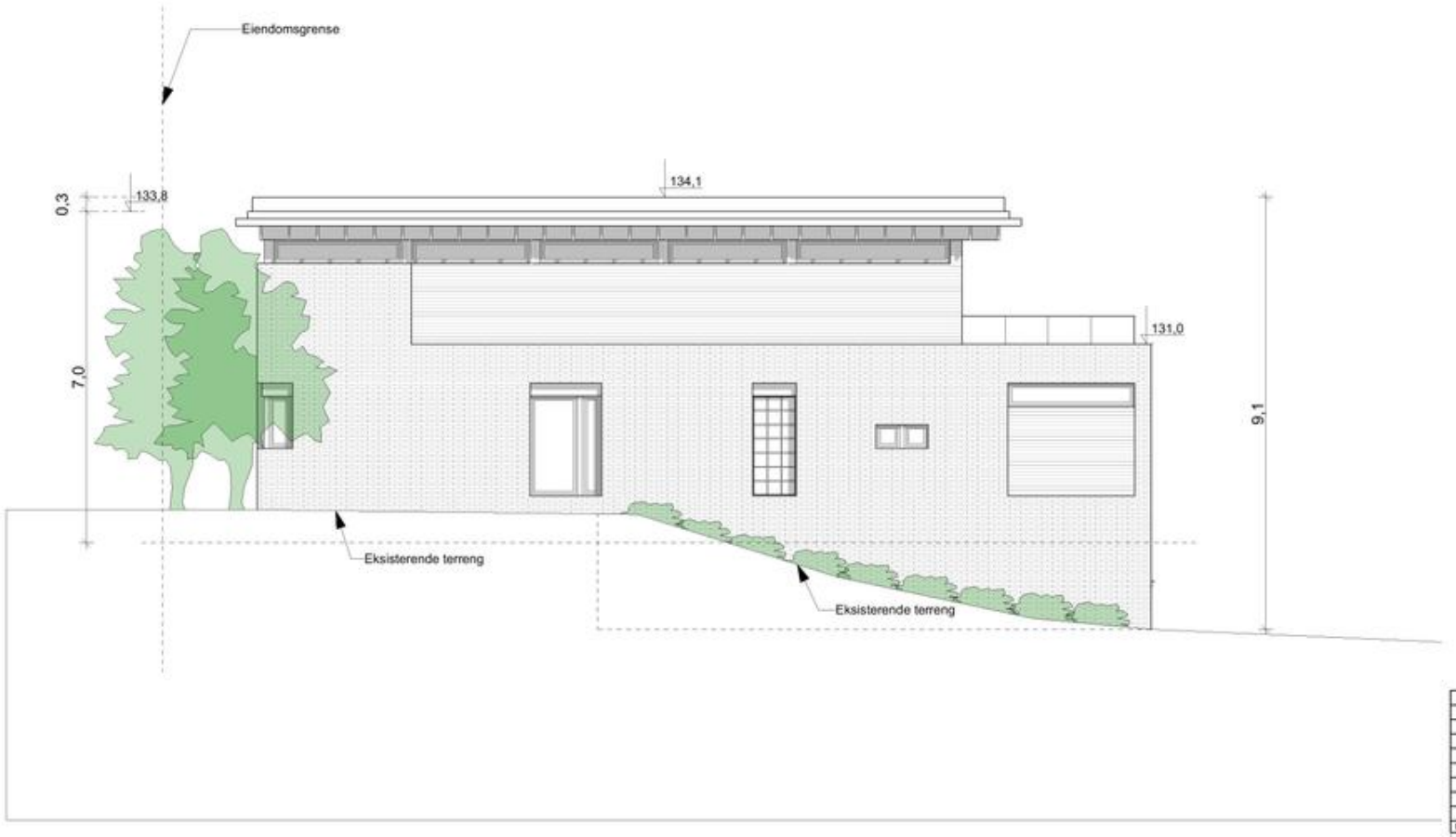
TEGN.:

Fasade Øst

DATO: 26.01.2023	MÅL: 1:100	TEGN. STR.	A3
		SIGN.	MTS
		KONTR.	PL

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
Ivan Bjørndals gate 9
0472 OSLO
E post: post@sland.no

TEGN. NR.
A40-02



Index	Dato	Rev.	Tegn.	Ktr.

PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
Magne Værnes invest AS

PROSJEKT:

Midtåsen 19

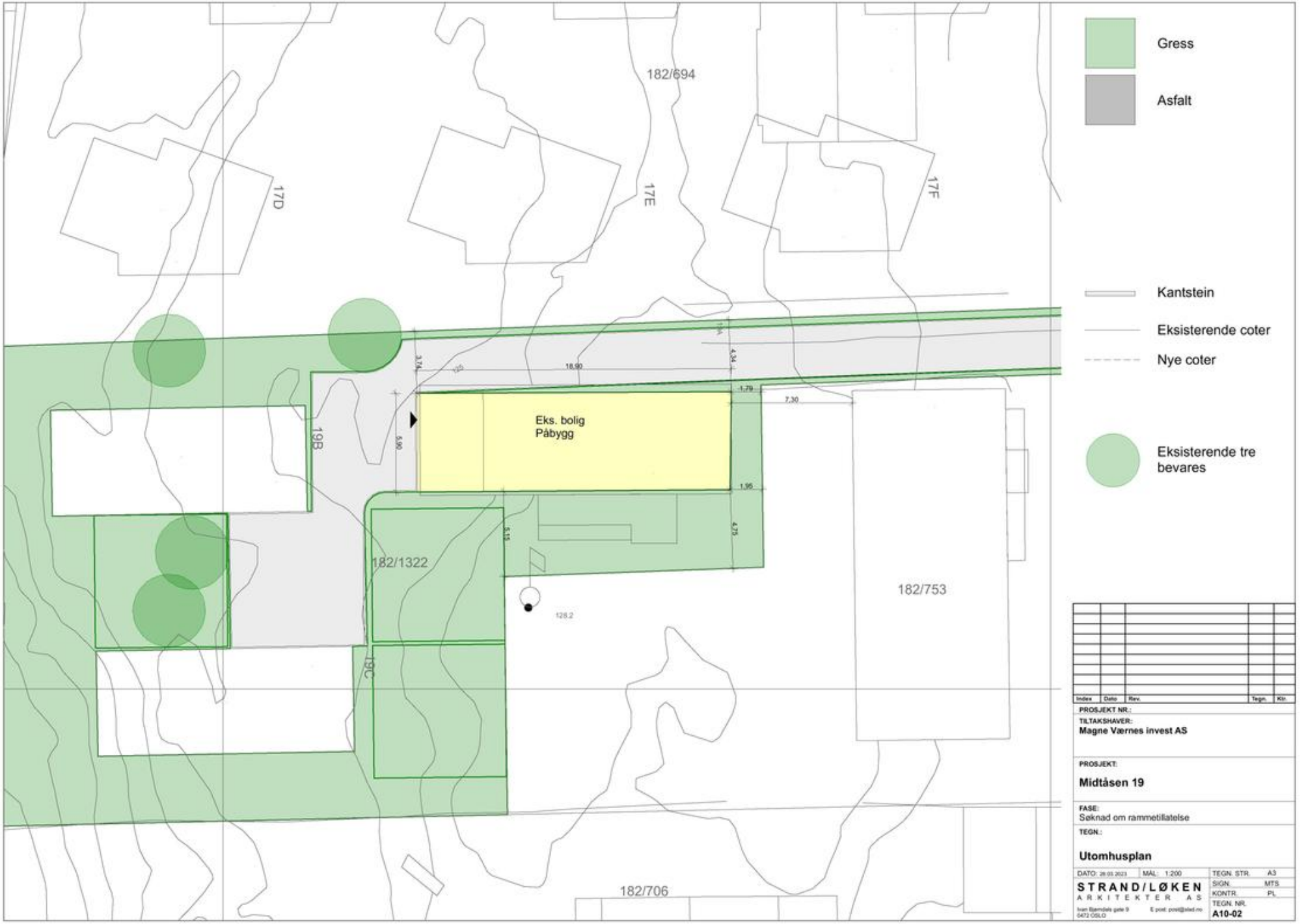
FASE:
Søknad om rammetillatelse

TEGN.:

Fasade Nord

DATO: 26.01.2023	MÅL: 1:100	TEGN. STR.	A3
		SIGN.	MTS
		KONTR.	PL
		TEGN. NR.	**A40-01**

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS
Ivan Bjørndals gate 9
0472 OSLO
E post: post@sala.no



Index	Dato	Rev.	Tegn.	Kfr.

PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
Magne Værnes invest AS

PROSJEKT:
Midtåsen 19

FASE:
Søknad om rammetillatelse

TEGN.:
Utomhusplan

DATO: 28.03.2023	MÅL: 1:200	TEGN. STR.	A3
		SIGN.	MTS
		KONTR.	PL
		TEGN. NR.	A10-02

STRAND/LØKEN ARKITEKTER AS
Ivan Bjørndals gate 9
0472 OSLO
E post: post@sland.no

Oslo

Utskriftsdato: 13.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 13.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-182/1322 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Midtåsen 19A 1166 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Next Utvikling As c/o Magne Værnes, Observatorie Terrasse 10b, 0270 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Lindboe Knut	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 13.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-182/1322/0/1 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Midtåsen 19A 1166 OSLO
Fakturamottaker:	Next Utvikling As c/o Magne Værnes, Observatorie Terrasse 10b, 0270 OSLO
Eiernavn:	Lindboe Knut

Kommunale avgifter	NOK 20 693,61
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 20 693,61

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	**5 169,36**	**0,00**	25040001291805031	11495805	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			**5 169,36**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	5 898,73
Vann- og avløpsgebyr	14 551,88
Totale avgifter	**20 693,61**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4220

Saken gjelder: REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V021012, V040711, V051114, V121214, V240614, 200401057

Saken består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av uteareale ne.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

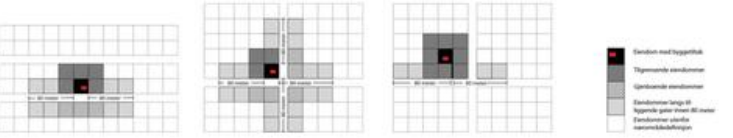
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a : Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

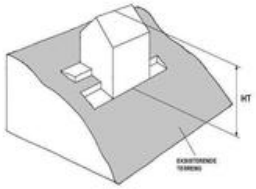
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

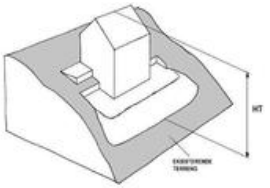
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

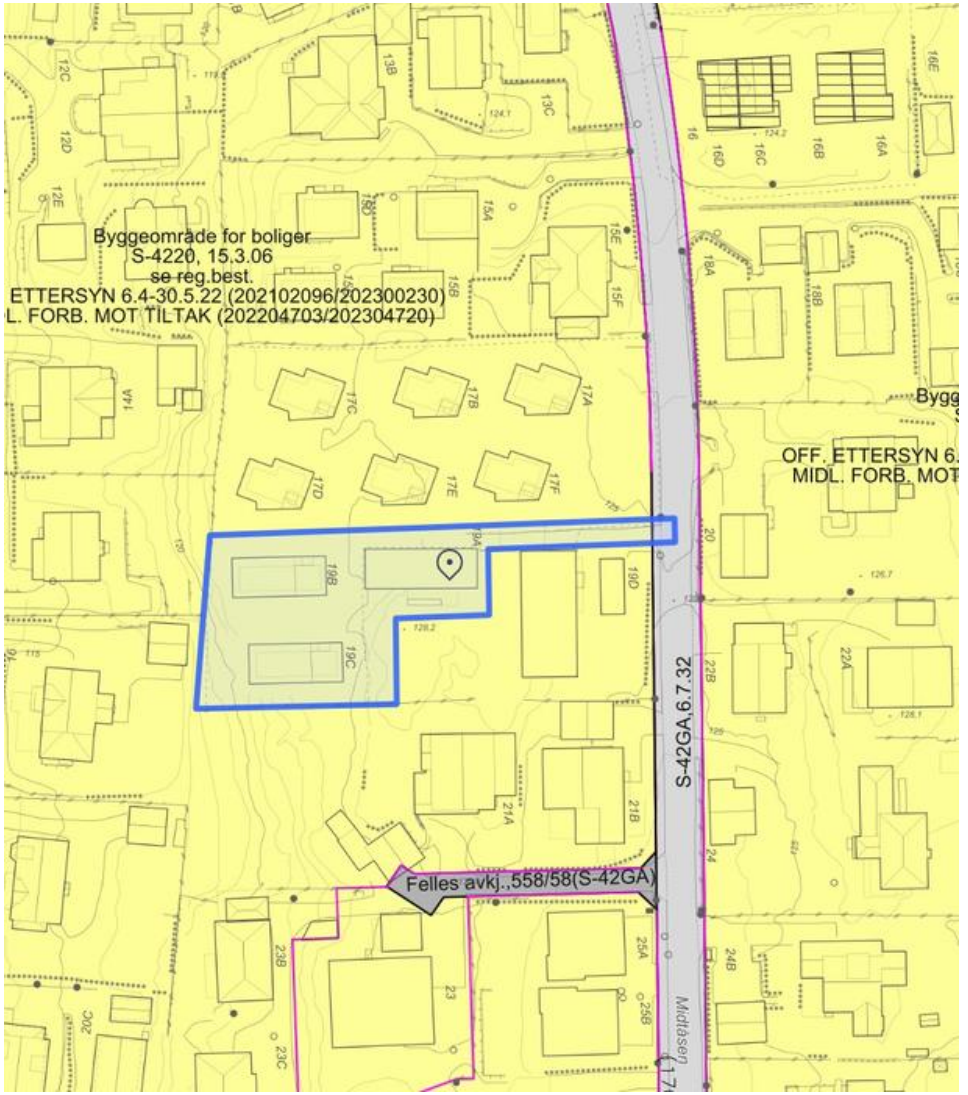
bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem


Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
L. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
OFF. ETTERSYN 6.
MIDL. FORB. MOT
S-42GA,6.7.32
Felles avkj.,558/58(S-42GA)
Midtåsen

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0327/25
Vår referanse: 3752193/26404033
Bestilling: C3 2025-05-14 (6) 104

Dato
14.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1245787	200	7.11.2023	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	182	1322	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dokn: 1245787 Tinglyst: 07.11.2023
STATENS KARTVERK

926901079

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 182, bnr. 1322, Midtåsen 19 A i Oslo, saksnummer 202105578.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt utsettelse av kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med oppføring av to eneboliger på eiendommen.

   Midtåsen godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan gjøre kravet om opparbeidelse av offentlig vei gjeldende, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom kravet gjøres gjeldende, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.

3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.

4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

   En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

_____, den _____20....

_____ Fødselsnr./Orgnr. ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

29/9-23 den _____20.... Oslo

29[redacted] Fødselsnr./Orgnr. ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

for Nest utvikling AS MARGNE VÆGNES

PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE
Oslo, 23/10-2023
Vi bekrefter at fullmakten er gyldig per d.d. samt rett kopi.
Viktor Wiese
Eiendomsmegler

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0327/25
Vår referanse: 3752189/26404013
Bestilling: C3 2025-05-14 (6) 107

Dato
14.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1040403	200	31.1.2024	BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	182	1322	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Bull & Co Advkatfirma AS v/advokat Magnus Hagem	
Adresse:	
Pb. 6604 St. Olavs plass	
Postnummer:	Poststed:
0129	Oslo
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr:
981 459 326	32140-504

Plass for tinglysingsstempel

Doknr.: 1040403 Tinglyst: 31.01.2024
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Knut Lindboe	280446[redacted]
Kari Lindboe Pettersson	140448[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	182	1322		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	182	694		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Rett kopi bekreftes
2.1.24
Magnus Kristoffer Hagem
Advokat

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
22.12.2023	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr. 182 bnr. 694 har rett til tilknytning til en pumpekum på gnr. 182 bnr. 1322, via en privat stikkledning. Ledningen legges i følgende trasé frem til pumpekummen, som befinner seg rett nord-vest på gnr. 182 bnr. 1322.

Øvrige rettigheter og plikter reguleres i en egen avtale.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ✓ Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Rettighetshaver (1 seksjon (kommende snr. 4)) og avgiverne (3 seksjoner (kommende snr. 1 - 3)) (i fellesskap omtalt som "Ledningseierne") er i felleskap ansvarlige for drift og vedlikehold av felles pumpekum, eventuelle pumpestasjoner og annet felles utstyr.

Den enkelte Ledningseier er ansvarlig for den delen av fellesledningene som ledningseierens eiendom er avhengig av. Kostnadene deles likt mellom Ledningseierne som er ansvarlige for den enkelte del av ledningene.

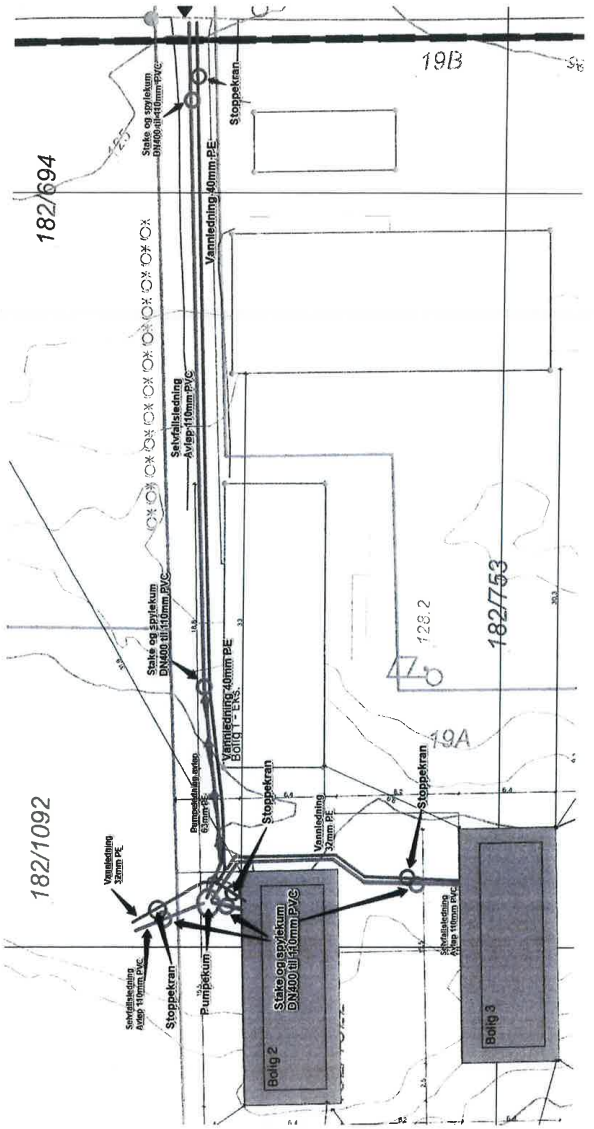
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
22.12.2023	MAGNE VÆRNES

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke underskriver.

Rett kopi bekreftes
2.1.24
Magnus Kristoffer Hagem
Advokat


19B
182/694
Stoppekran
Vannledning 40mm PE
Stikk og spylekum DN400 til 110mm PVC
Selvfallsledning Avløp 110mm PVC
182/753
123.2
19A
Vannledning Bolig 1 - ENS
Stoppekran
Vannledning 32mm PE
182/1092
Vannledning 32mm PE
Stoppekran
Pumpekum
Stikk og spylekum DN400 til 110mm PVC
Bolig 2
Bolig 3

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0327/25
Vår referanse: 3752188/26404008
Bestilling: C3 2025-05-14 (6) 112

Dato
14.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1336695	200	18.4.2024	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	182	1322	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 614743283
Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
97704823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
280446	LINDBOE KNUT		Midtåsen 19D, 1166 OSLO
140448	PETTERSSON KARI LINDBOE	H0202	KNUD ØYENS VEI 9, 1166 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	182	1322

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	182	1322	0	1	1 / 3	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	182	1322	0	2	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	182	1322	0	3	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1336695 Tinglyst: 18.04.2024
STATENS KARTVERK

17.04.2024 14:40

Side 1 av 1

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 12.09.2024 Kjetil Enger

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	48058192 KJETIL ENGER

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse
Bull & Co Advokatfirma AS v/advokat Magnus K. Hagem	981 459 326	mkh@bull.no

Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Pb. 6604 St. Olavs plass	0129	Oslo	92423002

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	182	1322	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
280446 [redacted]	Knut Lindeboe	1/2
140448 [redacted]	Kari Lindeboe Pettersson	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger); N = næringsseksjon; SB = samleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring | Samelebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet. | Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning; G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning); BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		3				Nevner =		3											

Rettet opp etter anmb 12.4.2024 Kjetil Enger

Dato 30.11.23 | Innsenderens underskrift | Magnus Kristoffer Hagem Advokat

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☑ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☑ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☑ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☑ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☑ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☑ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☑ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☑ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift	
30.11.23		Magnus Kristoffer Hagem Advokat

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 30/11-23		MAGNE VERVIK
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	I HENHOLD TIL FULLMAKT	
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	182	1322	

Dato	Underskrift	Stempel
7.3.24		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift	
30.11.23		Magnus Kristoffer Hagem Advokat

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsbolliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

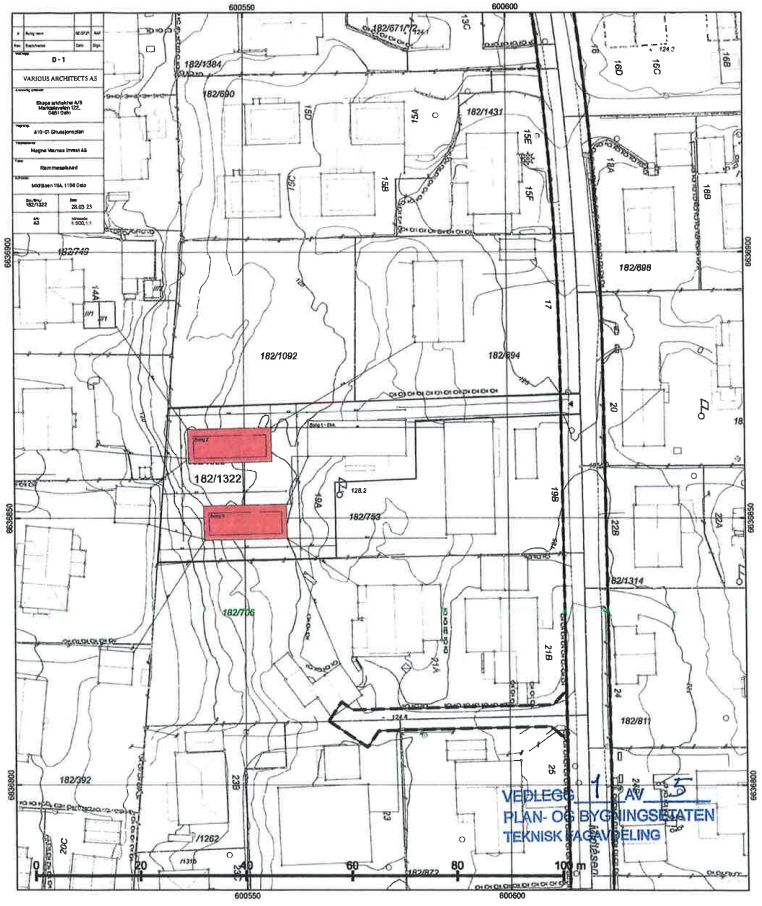
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:					Nevner =														

Dato	Innsenderens underskrift
30.11.23	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2021
Bruker: svgr
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 204490/ 86421333
Adresse: MIDTÅSEN 19A
Gnr/Bnr: 182/1322

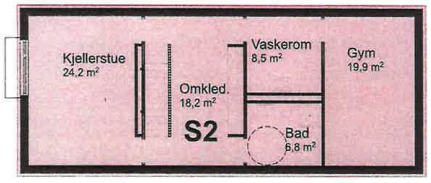
Deres ref.:
Kommentar:

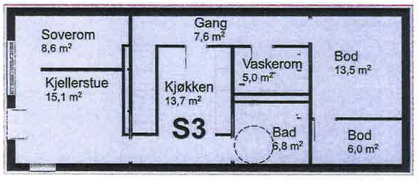
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedlakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1336695/200
Uthentet 2025-05-14 09:37

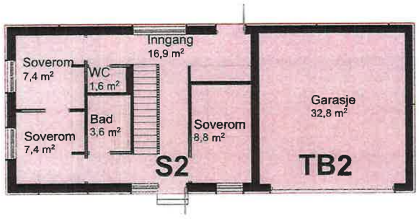


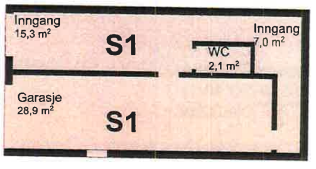


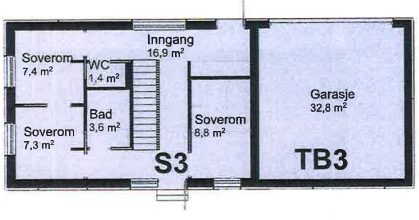
VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Various Architects AS Rosenkrantz' gate 7 0159 Oslo Tlf. 920 40 803 www.variousarchitects.no contact@variousarchitects.no	N	Tegning **Plan kjeller** **Midtåsen 19** **0378 Oslo**	Fase: **SEKSJONERING**		Tegningsnr.. **A10-01**
							Mål.: 1:150	**Papir:** A4	Dato: **29/02/2024**

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1336695/200
Uthentet 2025-05-14 09:37



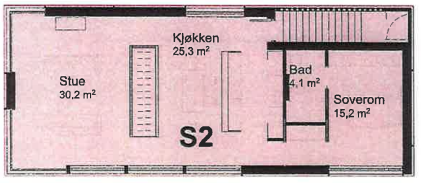


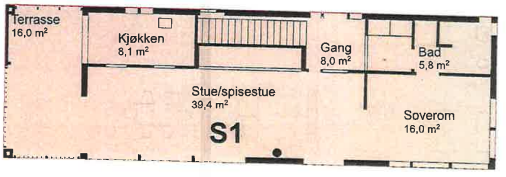


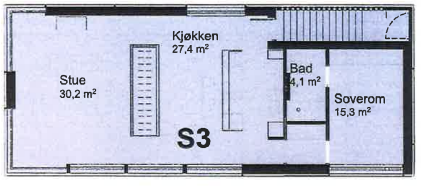
VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Various Architects AS Rosenkrantz' gate 7 0159 Oslo Tlf. 920 40 803 www.variousarchitects.no contact@variousarchitects.no	N	Tegning **Plan 1. et** **Midtåsen 19** **0378 Oslo**	Fase: **SEKSJONERING**		Tegningsnr.. **A10-02**
							Mål.: 1:150	**Papir:** A4	Dato: **29/02/2024**

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1336695/200
Uthentet 2025-05-14 09:37



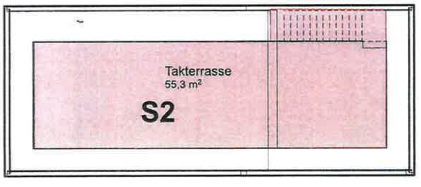


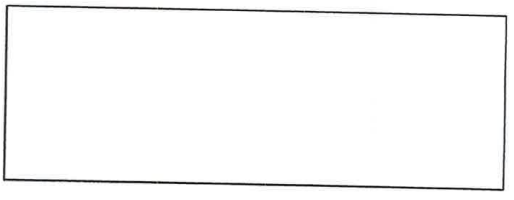


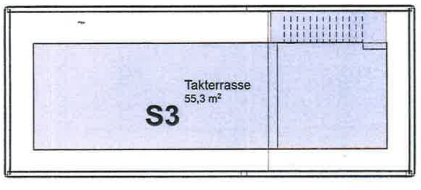
VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Rev Nr Beskrivelse Dato	Various Architects AS Rosenkrantz´gate 7 0159 Oslo Tlf. 920 40 803 www.variousarchitects.no contact@variousarchitects.no	N	Tegning **Plan 2.et** **Midtåsen 19** **0378 Oslo**	Fase: **SEKSJONERING**		Tegningsnr.. **A10-03**
				Mål.: 1:150	**Papir:** A4	Dato: **29/02/2024**

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1336695/200
Uthentet 2025-05-14 09:37





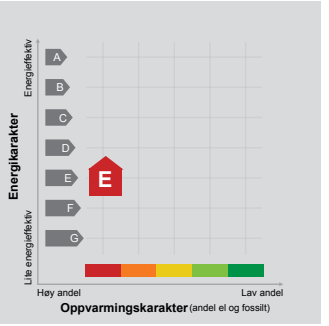


VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Rev Nr Beskrivelse Dato	Various Architects AS Rosenkrantz´gate 7 0159 Oslo Tlf. 920 40 803 www.variousarchitects.no contact@variousarchitects.no	N	Tegning **Plan tak** **Midtåsen 19** **0378 Oslo**	Fase: **SEKSJONERING**		Tegningsnr.. **A10-04**
				Mål.: 1:150	**Papir:** **A4**	Dato: **29/02/2024**

ENERGIATTEST

Adresse	Midtåsen 19A
Postnummer	1166
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	182
Bruksnummer	1322
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81075905
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-128366
Dato	30.05.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	229
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0327/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Midtåsen 19A 1166 OSLO

Betegnelse: Gnr 182, bnr 1322, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no