NORDVIK

Midtoddveien 26C

2 soverom | 75 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Midtoddveien 26C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
17	Nabolagsprofil
19	Tilstandsrapport
36	Egenerklæringsskjema
42	Vedlegg
48	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.10.2026









Nøkkelinformasjon

Stor og gjennomgående 3-roms selveierleilighet med sørvestvendt balkong! Heis | Garasje m/mulighet for lader | Marknært

Prisantydning	**6 990 000,-**
Omkostninger	**177 340,-**
Totalpris	**7 228 302,-**
Fellesgjeld	**60 962,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 045,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

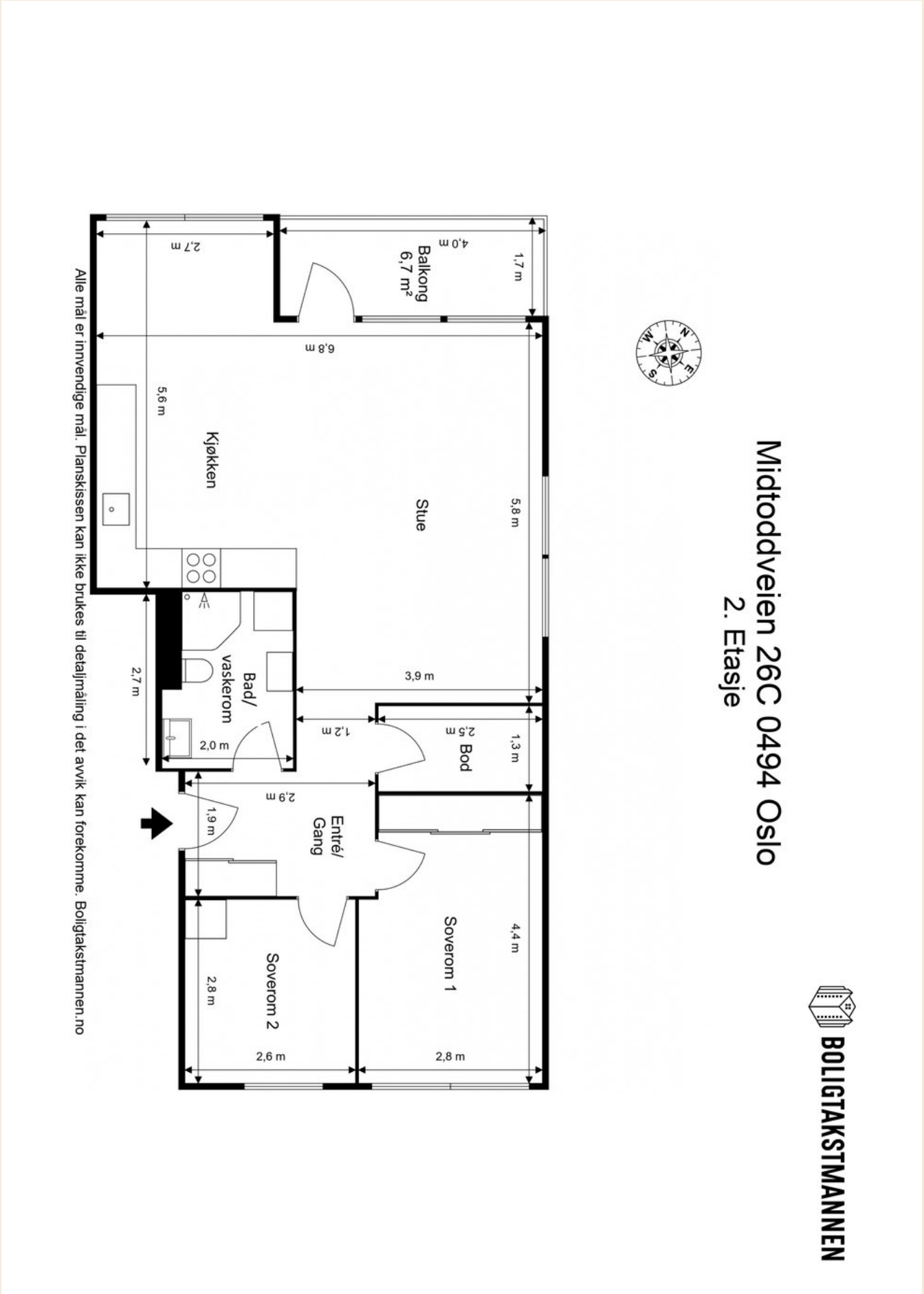
Kort fortalt

Velkommen til Midtoddveien 26C, en 3-roms selveier med praktisk planløsning i bygg fra 2005. Her har du en sjelden mulighet til å sikre deg en bolig i et attraktiv bygg sentralt på Kjelsås. Boligen har 2 gode soverom, innvendig bod og kjøkken i åpen løsning med stue og utgang til balkong for å nevne noe. Fra inngangspartiet og garasjen er det trappefri adkomst via heis. Standarden er hovedsakelig fra byggeår, og leiligheten fremstår gode vedlikeholdt. Attraktiv beliggenhet med marka utenfor døren, og samtidig kun et par minutter til buss/trikk/tog og butikk.

Verdt å merke seg:
Garasjeplass med mulighet for å få installert lader
Gode solforhold på balkongen
Attraktiv og usjenert beliggenhet ved inngangsporten til Lillomarka
Innvendig bod i tillegg til kjellerbod på 5m²

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 75 kvm



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0464/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Midtoddveien 26C, 0494 OSLO
Gnr 72, bnr 28, snr 22 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Torill Sørlie

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)
60 962,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 050 962,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
176 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
177 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
190 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 228 302,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 241 302,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entré/gang, innvendig bod, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, kjøkken og stue.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong vendt mot sørvest.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 m2. Boden er merket med nummer "22".
Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass nummer 22 for en bil i felles oppvarmet underliggende garasjeanlegg med anlagt varmekabler i innkjørsel til garasjeanlegget.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré/gang, innvendig bod, bad/vaskeom, soverom 1, soverom 2, kjøkken og stue med utgang til balkong.
I tillegg disponerer boligen en bod i kjelleren og garasjeplass.

Standard
Fra felles inngangsparti kan du velge å ta heisen eller trappen opp til 2. etasje hvor leiligheten befinner seg. Fellesarealene utenfor byggene er pent opparbeidet med beplantning og asfalterte internstier, allerede her får du et godt førsteinntrykk av boligen. På fremsiden av blokken er det lekeplass for de minste og en stor gressplen med

flere sittegrupper til bruk for beboerne. I innkjøringen til garasjen er det varmekabler i bakken, som gjør det enkelt å komme inn og ut av garasjen på vinterstid.

I det du kommer inn i boligen blir du møtt av entréen som har skyvedørsgarderobe med speil og god lagringsplass for yttertøy. Veggene er slette, gulvet har parkett og i taket er det spotter. Herfra har du adkomst til alle rommene i boligen.

Badet er praktisk anlagt like innenfor entréen og er fra byggeår. Veggene og gulvet er flislagt, og det er varmekabler. Innredningen består av vegghengt toalett, dusjhjørne med skyvedører, servant med skap, speil, veggskap og søyle med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

På motsatt side ag gangen finner du soverommene. Hovedsoverommet ligger innerst, og det andre ligger vegg i vegg med det. Begge er av god størrelse med en utforming som gjør de enkle å møblere. Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe, mens det andre har frittstående garderobeskap. Her kan du innrede etter eget ønske og behov.

Den innvendige boden er på ca. 3m² og er perfekt til oppbevaring av støvsuger, ekstra kjøleskap eller det du vil ha lett tilgjengelig i hverdagen. Denne er i tillegg til kjellerboden på 5m².

Stuen og kjøkkenet ligger i en åpen løsning, og skaper sammen et sosialt allrom. Selv om rommet er stort og åpent, er det enkelt å innrede i soner som naturlig skaper avgrensninger. De store vindusflatene byr på rikelig med naturlig lysinnslipp og skaper en luftig romfølelse. Fra stuen kan du gå ut på balkongen.

Balkongen er på 7m² og vender mot sørevest, noe som gir god solforhold. Balkongen er overbygget og har utvendig belysning. Dagens eier har hatt blomsterkasser som gjør det frodig, i tillegg til at du har full oversikt over det grønne fellesarealet og skolegården. Her ute har du plass til grill, beplantning og en sittegruppe.

Inne igjen er det en nisje ved kjøkkenet som er perfekt til spisebord eller en lesekrok med fint utsyn. Kjøkkeninnredningen har slette fronter, benkeplate i laminat og god lagringsplass i både skap og skuffer, Hvitevarene er integrerte og består av komfyr, platetopp, mikro og oppvaskmaskin. Under overskapene er det montert belysning, og det er stikkontakt.

Parkering
Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass nummer 22 for en bil i felles oppvarmet underliggende garasjeanlegg med anlagt varmekabler i innkjørsel til garasjeanlegget. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri.

Det er mulig å få installert ladeboks på biloppstillingsplassen

Ellers er det 2 gjesteparkeringsplasser i sameiet, ellers gateparkering for bil etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Alt er som nykjøpt i 2005

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: bare generelt vedlikehold bestilt via boretslaget

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Spotter er skiftet til LED

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ventilasjonsanlegget er nylig renset og det skal byttes kulelager i avtrekk på kjøkkenet

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)
Ja
Beskriv: Det har vært vått på gulvet i garasjeannelgget, dette skal være utbedret.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det ble målt skjevhet i gulv av takstmann nå, men det er ikke noe jeg har lagt merke til.

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.
Ja
Beskriv: Det ble oppdaget insekter i en annen leilighet for en del år siden og da ble det satt ut feller i alle leilighetene. Jeg har ikke hørt om noen tilfeller de senere årene.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det forelå i salgsrapporten ved kjøp av prospekt, men da var det tegnet inn et karnap som ikke ble bygget. Tror ikke det

har vært foretatt fysiske målinger som er dokumentert.

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
Eventuell kommentar: Koselige barnelyder fra skole og barnehagen rett utenfor

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er varslet en moderat økning av husleien i løpet av 2026

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Entre/gang: Parkett, malte overflater vegg og himling med downlights. Skyvedørsgarderobe.
- Bad/vaskerom: Baderommet er en prefabrikkert kabin. Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap innmurt speil med lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone. Veggskap og høyskap. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.
- Bod: Parkett, malte overflater vegg og himling. Sikringsskap.
- Kjøkken med spiseplass: Parkett, malte overflater vegg og himling med downlights. Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, og mikrobølgeovn. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). Takhøyde er på ca. 2,40 m.
- Stue: Parkett, malte overflater vegg og himling. Felt med downlights i den nordlige hjørne i stuen. Panelovner. Callinganlegg. Utgang til balkong. Takhøyde er på ca. 2,40 m.
- Soverom 1: Parkett, malte overflater vegg og malt himling. Skyvedørsgarderobe. Panelovn. Takhøyde er på ca. 2,40 m.
- Soverom 2: Parkett, malte overflater vegg og malt himling. Skap. Panelovn. Takhøyde er på ca. 2,40 m.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskille og gulv på grunn: lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m (TG 2)
- Våtrom: Bad/vaskerom. - Overflater: bom under flis (TG 2)
- Overflater: Veggoverflatene har sprekker etter setningsskader samt flere hull etter tidligere oppheng, og gulvoverflatene fremstår generelt som noe slitte.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen punkter

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom: Bad/vaskerom. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Komfyr, platetopp, mikro og oppvaskmaskin.
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 har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands

senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen er elektrisk oppvarmet. Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 045,- pr. mnd.
Inkluderer: Avdrag kr 102,-
Felleskostnader kr 3 730,-
Renter kr 368,-
Vedlikeholdsfond kr 285,-
Viken Fiber kr 560,-

Felleskostnadene inkluderer: kabel-TV og internett, renter og avdrag andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, brøyting, m.m.

Fellesutgiftene justeres normalt årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales via felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Verisure kr 550,- pr mnd.
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 883 432,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 533 729,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV, Bredbånd fra Viken Fiber er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Midtoddveien Boligsameie, orgnr. 889280832

Om sameiet
Boligsameiet består av 32 enheter og forretningsførsel utføres av BORI.
Revisoer er byttet til SLM etter vedtak på årsmøte 2026

Vaktmestertjeneste:
Sameiet har vaktmesteravtale med Bygårdsservice AS.
Mobnr: 40 67 50 97 og e-post: post@bygardsservice.no

Ringetablå og navneskilt på postkasser:
Beboere har ansvar for at det er navneskilt på ringetablå og postkasser, dette skal være i sameiets fellesstandard. Skiltene bestilles ved å sende en e-post til styret; midtoddveien26@hotmail.com

Grill:
Grilling må skje med gass- eller elektrisk grill.

Fasadeendring:
Montering av utvendige markiser på vinduer/balkonger skal skje i samsvar med den standarden sameierne til enhver tid er enige om, og det skal informeres styret om monteringen. For tiden er dette lys beige markiser som kan bestilles gjennom butikken Rune's på Kjelsås. Det er ikke tillatt å montere parabolantenner, klimaanlegg eller andre installasjoner på fasaden.

Styrets arbeid 2025/26:
- Ny garasjeport
- Heiser: Anbefalt fra KONE (heisleverandør) å bytte frekvensomformerer i alle heiser i sameiet
- Vedlikehold oppgang B: Fuktinntregning og fuktskader gjorde det nødvendig å reparere og tette 16 vinduer. Arbeidet er utført.

Forretningsfører
Bori BBL

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 60 962,-pr. 31.10.2026

BOLIGBANKEN ASA - 7,45%
Annuitetslån, Info pr 31.10.26
Terminer pr år: 12
Løpetid: 22.09.22 - 15.09.47
Restgjeld 2 149 338,00

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 6 842,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2025 endte på kr - 223 805,-
For inneværende år (2026) er årsresultatet budsjettert til kr 49 346,-

Se komplett regnskap og budsjett vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes årlige dugnader i sameiet.

Dyrehold
Dyrehold må skje i tråd med disse husordensregler når det gjelder å unngå støy, uorden og hensyn til andre seksjonseiere og beboere. Hund og andre husdyr skal ikke etterlates ubevoktet / tjores fast utenfor noen av blokkene – det er mye barn i områdene og dyr som er tjoret fast har som kjent en lei tendens til å bruke stemmebåndene litt ekstra mye. Bånd må benyttes ved lufting på fellesområdene, og eier må umiddelbart fjerne evt. avføring fra dyret. Eier må særlig passe på at ikke avføring havner i sandkassene pga smittefare.

Sameiets forsikring
Storebrand Forsikring AS
Polisenr. 6043245

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 176 kvm (Eiertomt)
Tomtearealet er hentet fra tilstandsrapport.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært attraktiv og rolig beliggenhet på Kjelsås, i et etablert boligområde med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og et godt utvalg servicetilbud. Like i nærheten finner du idrettsplassen på Myrerjordet, lekeplass og Kjelsåsmyra med fotballbane.

Her bor du tett på noen av Oslos flotteste tur og treningsområder. Både Nordmarka og Lillomarka byr på helårs friluftsliv med turstier, skiløyper, fiskevann og flotte teltplasser. Maridalen ligger også like ved, med variert terreng perfekt for løping og sykling. På sommerstid frister badeplasser som Trollvann og Brekkedammen Stilla, kjent for svært god vannkvalitet. Vinterstid har du både akebakker og skiløyper i umiddelbar nærhet, blant annet ved Trollvann og Grefsenkleiva. Langs Akerselva går det fine gang og sykkelveier helt ned til sentrum.

Fra Myrerskogveien til Lachmanns vei går trappen i Gulldalen, som på få minutter tar deg opp til flott utsikt og fungerer som en effektiv start på turen mot Grefsenkollen. På toppen ligger Grefsenkollen restaurant, kjent for god mat og fantastisk utsyn. Her arrangeres også konserter og kulturarrangementer.

Samtidig er byen lett tilgjengelig. Du har kort vei til Storo med kjøpesenter og kino, samt Nydalen og BI. Trikken har endestopp på Kjelsås og går hyppig mot sentrum. Kjelsås stasjon med tog og buss ligger i gangavstand. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Spar eller Coop Prix i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for "Midtoddveien 26 - 4 lavblommer m/felles garasjekjeller" datert 12.12.2011

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

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

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.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til "byggeområde for boliger" og

følger reguleringsplan S-3591. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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/

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 202102096
Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)
Sakstype: Detaljregulering

Pågående byggesaker i området:
Midtoddveien 22 B - tilbygg og bruksendring av rom i kjeller til bolig - klage mottatt
Saksnummer: 202517636
Siste bevegelse: Siste dok. 07.05.2026

Midtoddveien 23 - tilbygg og ombygging av bolig, riving av uthus
Saksnummer: 202509164
Siste bevegelse: Siste dok. 30.03.2026

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

301/72/28/22:
06.11.1941 - Dokumentnr: 11080 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1952 - Dokumentnr: 10830 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1952 - Dokumentnr: 11845 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1952 - Dokumentnr: 14867 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1953 - Dokumentnr: 10639 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1953 - Dokumentnr: 11615 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1954 - Dokumentnr: 10705 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1955 - Dokumentnr: 3205 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1956 - Dokumentnr: 5469 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1956 - Dokumentnr: 5470 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1958 - Dokumentnr: 2987 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.2004 - Dokumentnr: 27818 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Plikt til å overdra veigrunn vederlagsfritt til Oslo Kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2005 - Dokumentnr: 16185 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. NETTSTASJON
Kan ikke slettes uten samtykke fra Direktøren for Plan- og Bygningsetaten i Oslo.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.2005 - Dokumentnr: 22647 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Nettstasjon nr. 72
Bestemmelse om vedlikehold m.m
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2005 - Dokumentnr: 74673 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2019 - Dokumentnr: 1210253 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2025 - Dokumentnr: 386887 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2026 - Dokumentnr: 1161272 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Foreløpig
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.11.2005 - Dokumentnr: 74673 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 78/2646
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-32

14.09.2009 - Dokumentnr: 675789 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/2609

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i

produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 548,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave (uten Hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 200,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 156 773,- 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 12. oktober 2026

Ansvarlig megler
Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Megler 2
Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler
Tlf. 94832273

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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

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

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

Midtoddveien 26C

Nabolaget Kjelsås - vurdert av 167 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	**4 min** 0.3 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	**23 min** 1.9 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	**6 min** 2.9 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	**14 min** 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	**8 min** 3.4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	**8 min** 5.3 km

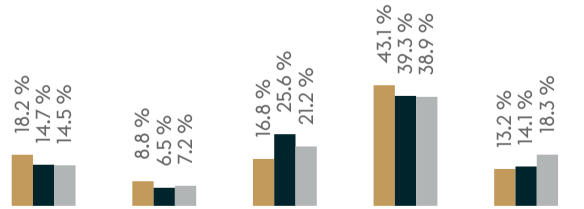
Offentlig transport

Kjelsås Linje 25	**4 min** 0.3 km
Kjelsås Linje 11, 12	**4 min** 0.3 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	**5 min** 0.4 km
Storo Linje 4, 5	**7 min** 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**17 min** 12 km

Barnehager

Kjelsås skole barnehage (1-5 å... 103 barn	**4 min** 0.3 km
Haugensjordet barnehage (1-5 å... 70 barn	**8 min** 0.6 km
Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år... 53 barn	**9 min** 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjelsås	2 870	1 178
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Kjelsås skole	2 min
Kjelsåsmyra fotballbane	5 min
Stadion Fysio/Treningssenter	10 min
EVO Frysja	14 min

«Polig, koselige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Midtoddveien 26 C
0494 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2005
BRA:	80 m^2
BRA-i:	75 m^2
Rapportdato:	8.10.2026 (Gyldig til 8.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	12	3	0	1

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Etasjeskille og gulv på grunn	lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m (TG 2)
Våtrom: Bad/vaskerom. - Overflater	bom under flis (TG 2)
Overflater.	Veggoverflatene har sprekker etter setningsskader samt flere hull etter tidligere oppheng, og gulvoverflatene fremstår generelt som noe slitte.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad/vaskerom. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.9.2026

Rapportdato
8.10.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Torill Sørlie**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkelbefaring.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Tittel: **Takstingeniør.**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg.**

Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**
Adresse: **Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO, og er medlem i faggruppe "Fagnettverk for takstingeniører". Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse: **Midtoddveien 26 C, 0494 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	72	Bruksnr:	28	Festenr:	
Seksjonsnr:	22	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0202		

Byggeår: **2005**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet i byggets 2. etg, tilgang via felles trappoppgang og/eller heis. Fundamentert med støpt armert såle på antatt fast grunn. Hoved bærekonstruksjon er med betongelementer, med øvrige vegger i trebindingsverk, utvendig kledd med liggende panel. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**75**	**75** Entré/gang, bad/vaskerom, bod, kjøkken, stue og 2 soverom.	**0**	**0**	**7**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**80**	**75**	**5**	**0**	**7**

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 m2. Boden er merket med nummer "22". Syd-vestvendt balkong på ca. 6,7 m2. Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass nummer 22 for en bil i felles oppvarmet underliggende garasjeanlegg med anlagt varmekabler i innkjørsel til garasjeanlegget. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Ellers er det flere gjesteparkeringsplasser eller gateparkering for bil etter gjeldende bestemmelser. Felles tomteareal på ca. 4.176 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull. Innvendige dører er med malte dørblader.

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Inngangsdøren er lyd- og brannisolert med kikkhull, og innvendige dører har malte dørblader. Det er ikke registrert endringer etter byggeår, og det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.3 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er etablert en vestvendt balkong i betong med tilgang fra stuen. Balkongen er på ca. 6,7 m2, er overbygd og det er installert utelys og strøm. Gulvet er dekket med grønn terrasseteppe, rekkverk er i malt jern. Terrasseteppe er slitt og bør skiftes ut.

Oppsummering	TG-1
Boligen har en vestvendt, overbygd balkong i betong på ca. 6,7 m² med tilgang fra stuen. Balkongen er utstyrt med utelys og strøm, gulvet er dekket med grønt terrasseteppe og rekkverket er utført i malt jern. Terrasseteppet er slitt og bør skiftes ut. For øvrig fremstår balkongen i alderstilpasset stand uten registrerte avvik.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2015
Hvem har utført arbeidet?	Fagfolk.

Beskrivelse

Parkett, malte overflater vegg og himling med downlights. Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, og mikrobølgeovn. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkenet er ifølge opplysningene oppgradert i 2015 og består av innredning med hvite, glatte fronter med både over- og underskap, med lys under overskapene og malt felt mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn, samt montert komfyrvakt og aquastopp. Overflater består av parkett på gulv og malte vegger og himling med downlights. Det er ikke registrert avvik, og innredning og overflater fremstår i normal og alderstilpasset stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2026
Hvem har utført arbeidet?	Fagfolk.

Beskrivelse

I regi av borettslaget ble det foretatt service og rens på ventilasjonsanlegget.

Oppsummering avtrekk TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Ventilasjonsanlegget ble det tatt service på og renset av fagfolk i regi av borettslaget. Litt ulyd i kjøkkenviften, men fungerer slik den skal - eieren opplyser at det med ulyden skal utbedres før eventuell overtagelse.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	Betongdekke
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Stue – ca. 14 mm
Soverom 1 – ca. 19 mm

Registrerte avvik

- Lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m

Oppsummering **TG-2**

Etasjeskillet består av betongdekke, uten registrerte endringer etter byggeår. Det er utført skjevhetsmålinger i utvalgte rom, som viser en høydeforskjell på ca. 14 mm i stue og ca. 19 mm på soverom 1. Målingen på soverom 1 innebærer en lokal høydeforskjell over 15 mm innenfor 2 meter, noe som gir tilstandsgrad 2. Skjevheter i gulvet kan gi redusert bruksmessig komfort, men det er ikke påvist forhold som tilsier at avviket har betydning for konstruksjonens bæreevne.

6.6 Avløpsrør TG-1



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrør er utført i plast og vurderes å være fra byggeåret i 2005. Det er ikke registrert endringer på avløpsanlegget etter oppføring. Det ble ikke observert avvik ved befaringen, og bygningsdelen fremstår i normal og forventet stand for alderen.

6.7 Vannledninger TG-1



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Vanninnlegget er utført med rør-i-rør-system av plast, som anses som en robust og driftssikker løsning. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet uten anmerkninger. Det er ikke registrert endringer på anlegget etter byggeår. Det ble ikke observert avvik på bygningsdelen ved befaringen.

Rørfordelerskap med stoppekran for varmt og kaldtvann, plassert i himling på bad/vaskerom.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Beskrivelse	
Elektrisk anlegg er fra byggeår Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i bod.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra byggeår med automatsikringer i sikringsskap plassert i bod. Det er samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser, og det er ikke registrert manglende samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller annet elektrisk utstyr, og kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstår tette. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og en slik kontroll anbefales for å bekrefte anleggets tilstand.

6.9 Varmtvannsbereder TG-1



Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenskap.

Volum (liter)	**117 liter.**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2015**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Berederen er fra 2014 og er plassert i kjøkkenskap.

Oppsummering **TG-1**

Varmtvannsbereder på 117 liter er plassert i kjøkkenskap og er ifølge opplysningene fra 2014, altså skiftet ut etter boligens byggeår. Hvem som har utført arbeidet er ukjent. Det er ikke registrert avvik ved bygningsdelen.

6.10 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2026**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk.**

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene og via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på baderom. Eieren opplyser at det ble utført rens av de mekaniske avtrekkene på kjøkkenet og badet i uke 39 i 2026.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene og luftespalter på vinduene, i tillegg til mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Eieren opplyser at det ble utført rens av de mekaniske avtrekkene på kjøkken og bad i uke 39 i 2026, utført av fagfolk. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller kravene på oppføringstidspunktet. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.11 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (stue) viser normale fuktverdier.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Baderommet er en prefabrikkert kabin. Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap innmurt speil med lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjsone. Veggskap og høyskap. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Registrerte avvik

- Bom under flis

Oppsummering overflater **TG-2**

Overflater på gulv og vegg er utført med flis. Ved kontroll ble det registrert bom under flis, det vil si manglende heft mellom flis og underlag. Bom kan over tid medføre løse fliser og økt risiko for at fuktbelastning trenger inn i konstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres. Tilstandsgrad settes til TG2.

Fallforhold

Beskrivelse

Ingen avvik ble registrert på fallforhold.

Oppsummering fallforhold **TG-1**

Det ble ikke registrert avvik ved fallforhold på våtrommet. Fall mot sluk vurderes som tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Våtrommet har tettesjikt av ukjent utførelse og sluk i plast, i tråd med antatt byggeår 2005. Det er ikke registrert synlige tegn til svikt i tettesjiktet ved befaringen. Alderen på tettesjiktet tilsier at normal restlevetid bør påregnes, og våtrommet bør følges opp med jevnlig vedlikehold. Det anbefales å installere et tett dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Våtrommet er utstyrt med dusjhjørne/dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Sanitærutstyret fremstår i henhold til alder og bruk, uten registrerte avvik med unntak av at toalettsete mangler og ny bør settes på plass.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Våtrommet er ventilert med mekanisk avtrekk. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og løsningen vurderes som tilfredsstillende for rommets bruk.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin og av den grunn er det ikke foretatt hulltaking iht. §2-2 i forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ikke tegn til fukt.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin, og det er derfor ikke foretatt hulltaking iht. § 2-2 i forskrift til avhendingsloven. Det er utført fuktmåling/fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

6.12 Overflater. TG-2

Beskrivelse

Det er registrert flere synlige setningsskader, særlig i overgangen mellom veggflatene i entré og kjøkken. Veggoverflatene har flere hull etter tidligere oppheng av bilder og lignende. Gulvoverflatene fremstår generelt som noe slitte. Det er registrert en fuktskade i gulvet i overgangen mellom kjøkken og stue, som eieren opplyser skyldes en veltet blomsterpotte for flere år siden.

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert flere synlige setningsskader, særlig i overgangen mellom veggflatene i entré og kjøkken. Veggoverflatene har flere hull etter tidligere oppheng av bilder og lignende, og gulvoverflatene fremstår generelt som noe slitte. Videre er det registrert en fuktskade i gulvet i overgangen mellom kjøkken og stue, som eieren opplyser skyldes en veltet blomsterpotte for flere år siden. Forholdene er i hovedsak av kosmetisk karakter, men fuktskaden i gulvet bør undersøkes nærmere for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling av vegger anbefales. Det ble målt etter fukt ved fuktskaden og der var det helt tørt, noe som indikerer at dette er en eldre skade. Jeg anbefaler overflatebehandling av vegger og gulv.

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

2. etasje



Midtoddveien 26 C
0494 OSLO

Arealer

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2005
BRA:	80 m^2
BRA-i:	75 m^2



Supertakst

GNR: 72 BNR: 28 SNR: 22

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Midtoddveien 26 C
0494 Oslo

Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**75**	**75** Entré/gang, bad/vaskerom, bod, kjøkken, stue og 2 soverom.	**0**	**0**	**7**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**80**	**75**	**5**	**0**	**7**

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 m2. Boden er merket med nummer "22". Syd-vestvendt balkong på ca. 6,7 m2. Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass nummer 22 for en bil i felles oppvarmet underliggende garasjeanlegg med anlagt varmekabler i innkjørsel til garasjeanlegget. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Ellers er det flere gjesteparkeringsplasser eller gateparkering for bil etter gjeldende bestemmelser. Felles tomteareal på ca. 4.176 m2.



Boligtakstmannen.no v/Linima AS, v/
Johannes Barbantonis
08.10.26

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
7. okt. 2026

Oppdragsnummer
20-0464/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Midtoddveien 26C, 0494 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Torill Sørlie

Fullmektige
Kristin Dale for Torill Sørlie

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2005

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Torill Sørlie

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Alt er som nykjøpt i 2005

---

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

Eventuell kommentar: bare generelt vedlikehold bestilt via boretslaget

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Spotter er skiftet til LED

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegget er nylig renset og det skal byttes kulelager i avtrekk på kjøkkenet

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke ildsted

---

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)

Ja

Beskriv: Det har vært vått på gulvet i garasjeannelgget, dette skal være utbedret.

---

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?

Ja

Beskriv: Det ble målt skjevhet i gulv av takstmann nå, men det er ikke noe jeg har lagt merke til.

---

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.

Ja

Beskriv: Det ble oppdaget insekter i en annen leilighet for en del år siden og da ble det satt ut feller i alle leilighetene. Jeg har ikke hørt om noen tilfeller de senere årene.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det forelå i salgsrapporten ved kjøp av prospekt, men da var det tegnet inn et karnap som ikke ble bygget. Tror ikke det har vært foretatt fysiske målinger som er dokumentert.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Koselige barnelyder fra skole og barnehagen rett utenfor

---

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?

Ja

Beskriv: Det er varslet en moderat økning av husleien i løpet av 2026

---

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0464/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kristin Israelsson Dale	**2026-10-07**

Identifikasjon

Kristin Israelsson Dale

Signicat

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

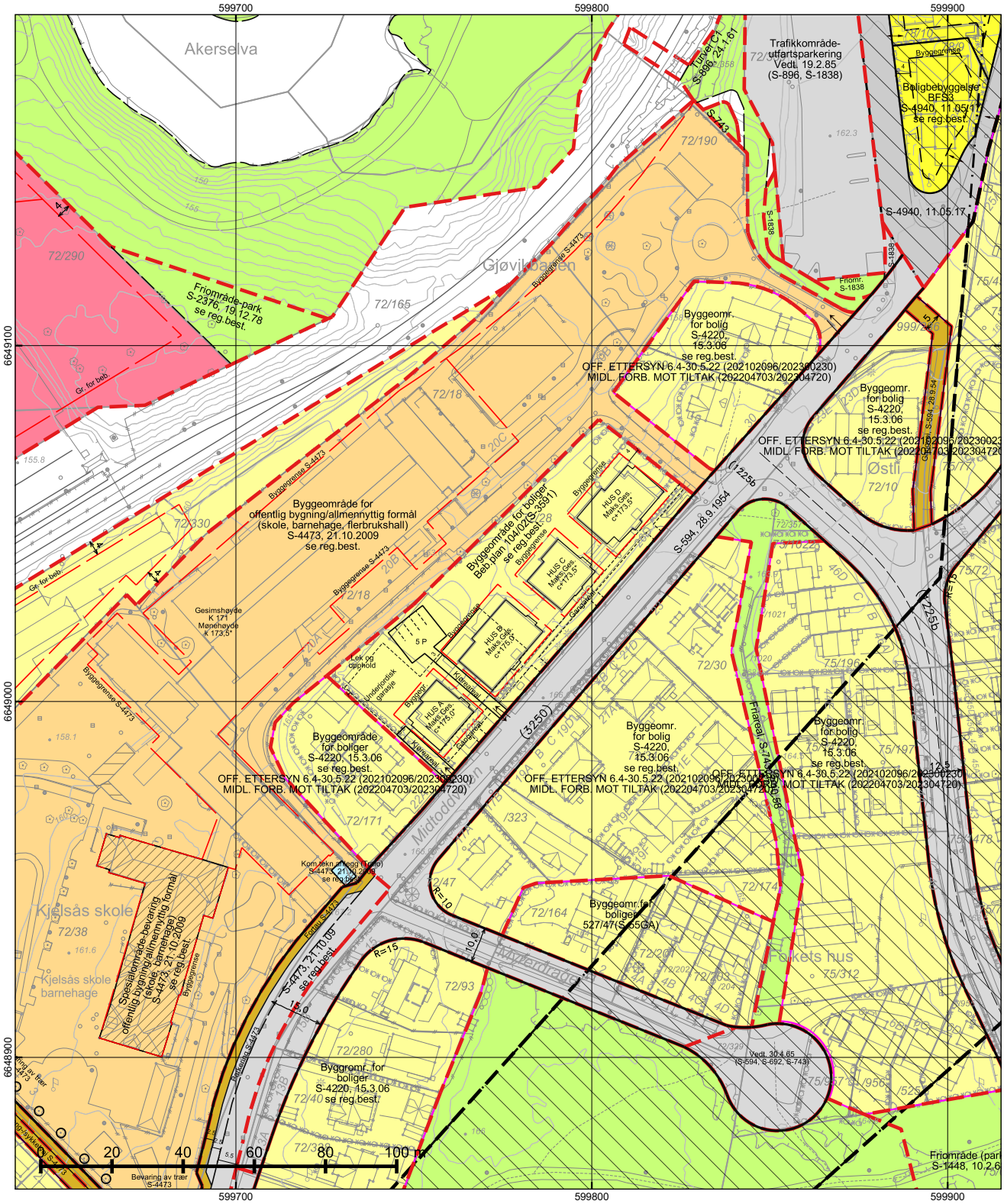
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163938/ 86541173
Deres ref.:
Adresse: MIDTODDVEIEN 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 72/28

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 vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

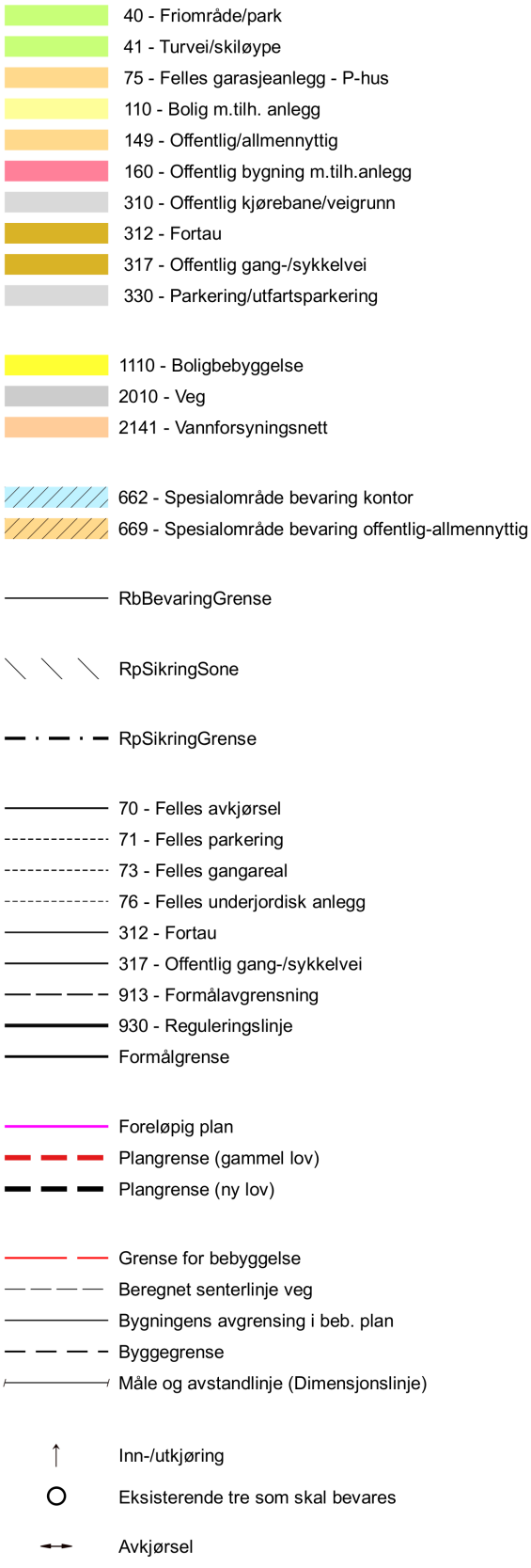
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

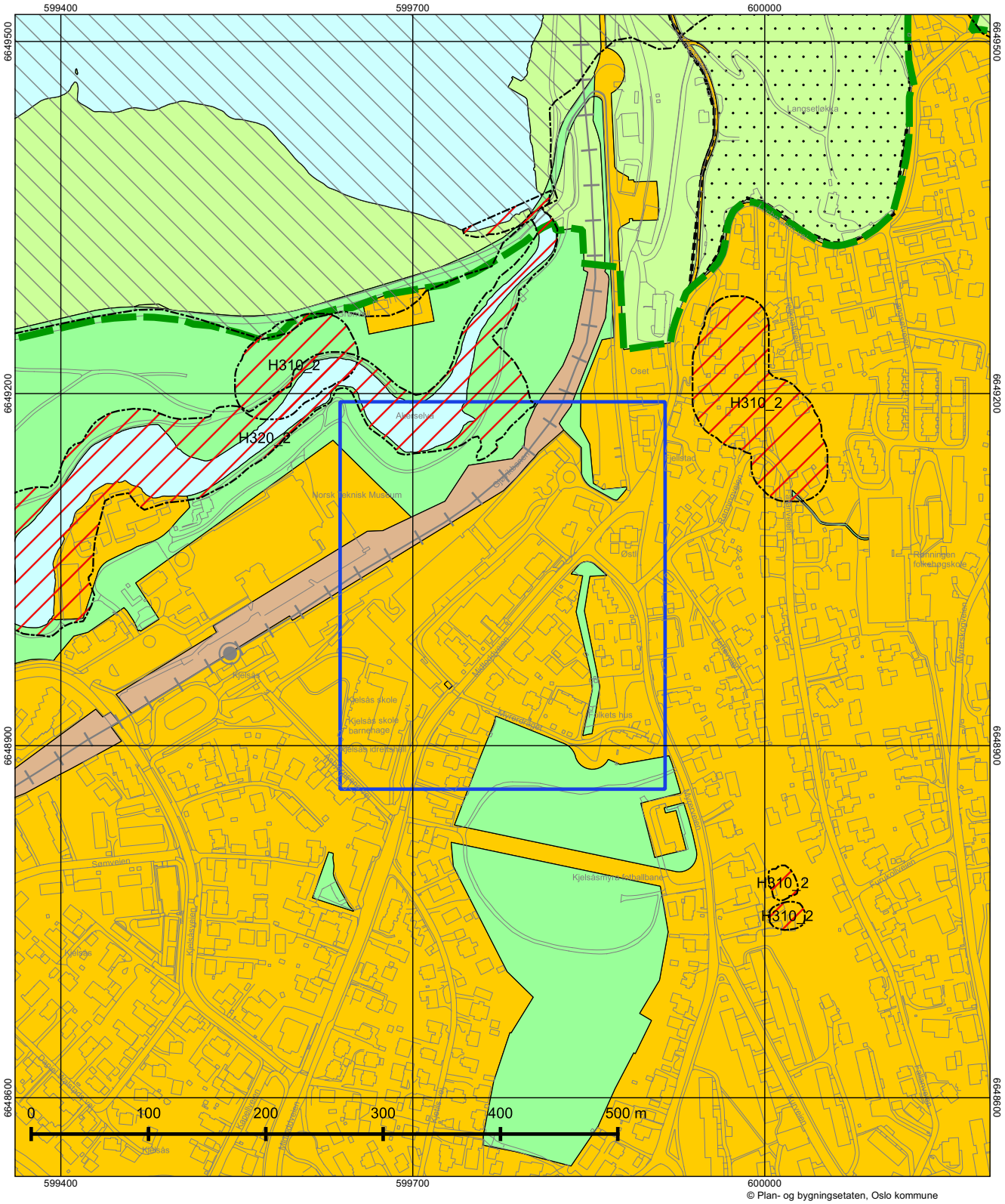
PlottID/Best.nr: 163938/ 86541173
Deres ref.:
Adresse: MIDTODDVEIEN 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 72/28

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 vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163938/86541173
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-594

Regulering av en del veier ved Maridalsoset.

S-594 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.09.1954
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195401768
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V300465

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

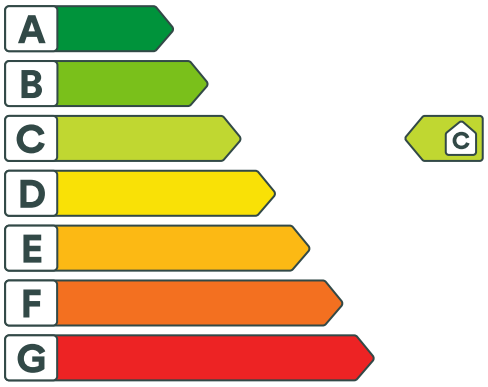
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

enova

Energiattest



Adresse	
Midtoddveien 26C, 0494 OSLO	
Dato for energimerking **07.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365287**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81754667**
Gårdsnummer **72**	Bruksnummer **28**
Seksjonsnummer **22**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **75,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
140,81

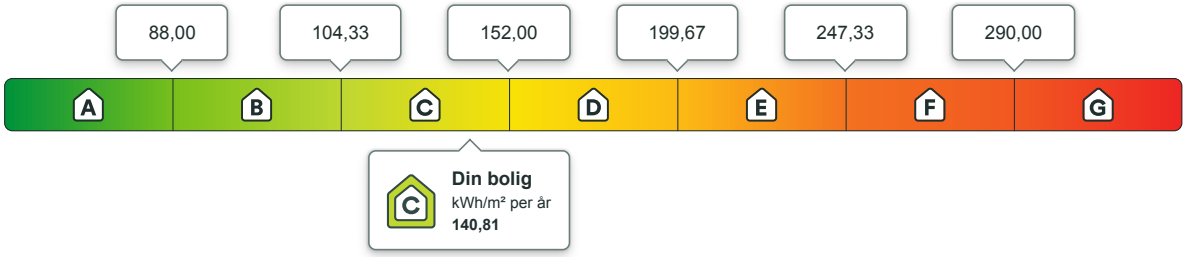
Midtoddveien 26C, 0494 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
10 560,59	**140,81**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Midtoddveien 26C, 0494 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Midtoddveien 26C, 0494 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: 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 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

Midtoddveien

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr.31

Vedtatt på sameiermøte 10. oktober 2011

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 32 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 4/11-2005

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendom, gnr. 72 bnr. 28 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Se også §22

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA areal.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 6
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreleder, samt 2 eller 3 medlemmer etter sameiermøtets nærmere beslutning. I tillegg skal det velges et varamedlem som har møterett, men ikke møteplikt, på styrets møter. Varamedlemmet tiltrer som ordinært styremedlem, uten behov for valg av nytt varamedlem, dersom et styremedlem trekker seg i løpet av funksjonstiden. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for 1 år. Styrets leder velges særskilt.

§ 7
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av sameiermøtet

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

§ 8
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 10
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 11
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

§ 12
OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon èn stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha èn eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner.

I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35.

§ 14
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15
MISLIGHOLD
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16
FRAVIKELSE
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27

§ 17
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18
ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET
Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 20
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

◆ ◆ ◆ ◆

Ordinært årsmøte 23.04.2026 - Innkalling

Innkalling til ordinært årsmøte 23.04.2026 kl. 19:30 for Midtoddveien Boligsameie

Se vedlegg for innkallingen.

Fristen for å sende inn nye saker er nå forbi. Vi ber om at alle etter seg inn i sakene og at dere sender inn følgende på forhånd:

- spørsmål
- vedtaksforslag (kun til sakene som allerede er på sakslisten)
- Evt nye kandidater til verv
- fullmakter til møtet

Vi ber om å få disse i god tid, slik at styret kan komme forberedt med gode svar til møtet.

Legg merke til at det ikke lenger er mulig å sende inn nye saker til dette møtet.

Mvh

Styret

Innkalling til ordinært årsmøte 23.04.2026 for 4100 Midtoddveien Boligsameie.

Møtested: Folkets Hus på Kjelsås
Tid: kl. 19:30

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsmelding
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Bytte av revisor
Sak 5: Styrehonorar
Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Styreleder Birger Jåsund Kolsrud velges som møteleder. En andelseier signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Leif Parr velges som referent. Det ble foreslått å anse signatur ved ankomst og inlevert fullmakt som bevis på at vedkommende seksjonseier er representert.

Sak 2: Styrets årsmelding

Styrets årsmelding er lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående 2025 tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Årsregnskapet

Inntekter: 1 989 319 (mot budsjett 1 900 447)
Utgifter: 2 049 529 (mot budsjett 1 825 670)

Resultat: - 223 805 (mot budsjett - 94 605)
Disponible midler pr 31.12: 206 843

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Regnskapet godkjennes og (negativt) resultat trekkes fra konto for egenkapital.

Sak 4: Bytte av revisor

Saken er lagt frem av styret, etter innspill fra forretningsfører.
Sameiet har benyttet Flattum & Co v/ Håkon Sundby som revisjonsselskap over lengre tid. Forretningsfører har et samarbeide med revisjonsfirmaet SLM. Ved bytte av revisor, vil estimert kostnad reduseres fra ca 12 000 til 6 000 kr per år.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Sameiet bytter revisor til SLM

Mot
Sameiet beholder dagens revisor Flattum & co.

Sak 5: Styrehonorar

Forslag til styrehonorar er lagt frem av styret.

Styrehonorar

Styrehonorar for kommende år settes til kr. 75 000

Sak 6: Personvalg

Leif Parr stiller til valg som styreleder.
Henning Johsen stiller til valg som styremedlem.
Fredrik Leonid Gaptjern stiller til valg som styremedlem.
Berit Irene Phillips stiller til valg som varamedlem.

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:
Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:
Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:
Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

Midtoddveien Boligsameie
STYRETS ÅRSMELDING 2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Birger Kolsrud Jåsund	(valgt for 1 år i 2025)
Styremedlem	: Leif Ragnar Parr	(valgt for 1 år i 2025)
Styremedlem	: Henning Johnsen	(valgt for 1 år i 2025)

Varamedlemmer til styret:

	: Berit Philips	(valgt for 1 år i 2025)

Valgkomite:

: Ingen
:
:

SELSKAPSINFORMASJON
Midtoddveien Boligsameie ble stiftet 04.11.2005 og har organisasjonsnummer 889 280 832.

Sameiet består av 32 boligseksjoner, fordelt på 4 bygninger.

Eiendommen har gnr: 72, bnr:28 i Oslo kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Sameiets revisor for 2025, har vært Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Styrets arbeid 2025/26

Generelt

Det har vært et relativt rolig år, der konsolidering av økonomien har vært i fokus.

Garasjeport

Den nye garasjeporten har stort sett fungert greit, men ikke vært feilfri. Vi har vært i dialog med Nassau når det har vært problemer, og det har stort sett løst seg greit.

Dugnad

Dugnaden ble gjennomført på eksemplarisk vis, med godt oppmøte og hyggelig samvær ved bålpannen.

Heiser

Heisene fortsetter å koste sameie store summer. I sommer røyk frekvensomformeren i den ene oppgangen, og det er den dyreste dingsen de av og til må skifte. Kone Heis nevnte at det kunne være lurt å skifte frekvensomformeren i alle fire heisene, og styret bestrider ikke det, men økonomisk er det nødvendig for oss å skifte dem først når de ryker. De er veldig dyre.

Internett

Skifte av internett- og tv-leverandør fra Telia til Viken Fiber var gikk teknisk sett veldig bra. Men oppgjøret med Telia var unødvendig langt, vanskelig og konfliktfylt. Telia var fast bestemt på å ikke gi ved dørene, men takket være styret, ga de etter og vi slapp dobbeltbetaling i 6 måneder.

Vedlikehold B-blokka

Fuktinntrenging og fuktskader gjorde at vi var nødt til å reparere og tette 16 vinduer. Det innebar stillas og arbeid i flere uker. Det kostet oss en del, men å utsette det ville gjort det vesentlig dyrere. Vi tror nå at vi har relativt god kvalitet på våre bygg. Når det er sagt så er byggene nå over 20 år gamle, og vedlikeholdsutgifter må påregnes i årene som kommer.

Økonomi

Det skjedde en feil med husleieøkningen i 2025, en feil som gjorde at vi utpå året plutselig var tom for penger. Vi hadde budsjettert med økte utgifter og økte inntekter, men fikk bare økte utgifter. Derfor ble eierne bedt om å betale ekstra den summen de hadde sluppet å betale gjennom årets husleiekrav, og sånn kom vi i balanse igjen. Deretter økte vi husleien moderat i forhold til januar 2025. Det vil komme en ny husleieøkning i 2026, for revisor har bedt oss om å vurdere ytterligere tiltak for å øke sameiets arbeidskapital.

På vegne av styret i Midtoddveien Boligsameie

Leif Parr Henning Johnsen Birger Kolsrud Jåsund

Godkjent av styret, den 13.04.2026.

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Midtoddveien Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 989 319	1 768 211	1 900 447	2 112 021
Sum driftsinntekter		**1 989 319**	**1 768 211**	**1 900 447**	**2 112 021**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	85 575	85 575	85 575	85 575
Konsulenttjenester	3	115 561	107 150	114 297	113 500
Rep og vedlikehold	4	765 640	562 935	536 500	437 000
Forsikringer		160 499	137 305	144 999	163 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		388 265	355 932	428 000	450 000
Energi og fyring		72 667	83 695	110 000	100 000
Kabel-TV og telefoni	5	251 567	175 549	184 500	334 000
Driftskostnader	6	199 752	199 637	205 499	210 500
Andre driftskostnader	7	10 003	4 754	16 300	13 600
Sum driftskostnader		**2 049 529**	**1 712 533**	**1 825 670**	**1 907 175**
Driftsresultat før finansposter		**-60 210**	**55 678**	**74 777**	**204 846**
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 136	5 474	0	0
Finanskostnad		165 731	178 449	169 382	155 500
Sum finansposter		**-163 595**	**-172 975**	**-169 382**	**-155 500**
Årsresultat		**-223 805**	**-117 297**	**-94 605**	**49 346**
Overført udekket tap	8	-223 805	-117 297	0	0
Sum disponering		**-223 805**	**-117 297**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Midtoddveien Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		213 068	428 838
Kundefordringer		0	-7 782
Bankinnskudd, kasse o.l.		197 857	236 121
Sum omløpsmidler		**410 924**	**657 176**
SUM EIENDELER		**410 924**	**657 176**

Balanse 31.12.2025

Midtoddveien Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-1 972 453	-1 748 648
Sum egenkapital		**-1 972 453**	**-1 748 648**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	2 179 296	2 217 090
Sum langsiktig gjeld		2 179 296	2 217 090
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		163 312	176 544
Annen kortsiktig gjeld	11	40 769	12 189
Sum kortsiktig gjeld		204 081	188 734
Sum gjeld		**2 383 377**	**2 405 824**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**410 924**	**657 176**

Midtoddveien Boligsameie

Birger Kolsrud Jåsund	Henning Johnsen	Leif Ragnar Rundquist Parr
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut ifra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 32 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 0301.72.28 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	1 290 058	1 268 944	1 395 447	1 577 922
Ekstraordinære felleskostnader	200 001	0	0	0
Stipulerte renter	167 376	168 213	169 382	155 499
Stipulerte avdrag	36 288	35 458	30 618	43 100
Kabel TV/bredbånd	175 104	175 104	184 500	215 000
Vedlikeholdsfond	120 492	120 492	120 500	120 500
Sum felleskostnader	**1 989 319**	**1 768 211**	**1 900 447**	**2 112 021**

Ekstraordinære felleskostnader gjelder kapitalinnkalling for å styrke sameiets likviditet.

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	75 000	75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575	10 575	10 575
Sum lønnskostnader	**85 575**	**85 575**	**85 575**	**85 575**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	11 813	11 438	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar	78 298	74 712	78 297	81 500
Andre forvaltningstjenester	0	2 800	0	0
Juridisk bistand	7 250	0	0	0
Vedlikeholdsplan	18 200	0	0	20 000
Vakthold	0	0	20 000	0
Annen fremmed tjeneste	0	18 200	5 000	0
Sum konsulenttjenester	**115 561**	**107 150**	**114 297**	**113 500**

Juridisk bistand er knyttet til oppsigelsesperiode med Telia.

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	322 603	193 560	300 000	100 000
Vedlikehold VVS	7 152	11 262	1 500	10 000
Vedlikehold elektro	0	44 614	20 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	578	68 310	20 000	10 000
Vedlikehold heis	402 747	260 325	150 000	275 000
Vedlikehold garasjer	5 555	0	10 000	10 000
Andre vedlikeholdskostnader	159	0	0	1 000
Vedlikehold ventilasjon	0	0	10 000	0
Vedlikehold brannsikring	23 648	19 865	25 000	21 000
Dugnadskostnader	3 199	0	0	0
Egenandel forsikringsskader	0	-35 000	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**765 640**	**562 935**	**536 500**	**437 000**

Note 5 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kabel TV/bredbånd	251 567	175 549	184 500	334 000
Sum kabel-TV og telefoni	**251 567**	**175 549**	**184 500**	**334 000**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	199 752	199 637	204 999	210 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	0	500	500
Sum driftskostnader	**199 752**	**199 637**	**205 499**	**210 500**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Søppeltømming/container	270	0	5 000	5 000
Driftskostnader	545	0	0	0
Verktøy og redskaper	1 258	0	0	0
Annet driftsmateriale	0	0	5 000	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	1 000	1 000
Generalforsamling/årsmøte	4 070	1 677	2 000	5 000
Øredifferanser	0	-163	0	0
Bank og kortgebyrer	3 860	3 240	3 300	2 600
Sum andre driftskostnader	**10 003**	**4 754**	**16 300**	**13 600**

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-1 748 648	-1 631 351
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-223 805	-117 297
Sum opptjent egenkapital 31.12	-1 972 453	-1 748 648
Udekket tap 31.12	-1 972 453	-1 748 648
Sum egenkapital 31.12	**-1 972 453**	**-1 748 648**

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Pantelån	2 179 296	2 217 090
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**2 179 296**	**2 217 090**

Note 10 Gjeldsbrevlån

Pantelån

Kreditor	BOLIGBANKE N ASA
Lånenummer	9666 01 51998
Opptaksår	2023
Rentesats	7,20
Beregnet innfridd	**01.10.2047**
Opprinnelig lånebeløp	2 213 879
Nedbetalt tidligere	-3 212
Nedbetalt i år	37 795
Lånesaldo 31.12	**2 179 296**
Saldo 5 år frem i tid	1 970 827
Andelssaldo restansvar 01.01	0
Innbetalt IN i perioden	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden	0
Andelssaldo restansvar 31.12	**0**
Sum pantegjeld lån	**2 179 296**

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Påløpt rente	7 306	0
Andre påløpte kostnader	24 162	12 189
Forskuddsbetalt husleie	9 301	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**40 769**	**12 189**

Note 12 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**468 443**	**620 635**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-223 805	-117 297
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-37 794	-34 895
B. Årets endring i arbeidskapital	-261 600	-152 192
C. Arbeidskapital 31.12	**206 843**	**468 443**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	410 924	657 176
- Kortsiktig gjeld	204 081	188 734
= Arbeidskapital 31.12	**206 843**	**468 443**

2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Parr, Leif Ragnar Rundquist	2026-03-12	JÅSUND, BIRGER KOLSRUD	2026-03-12

Identifikasjon

bankID Parr, Leif Ragnar Rundquist

Identifikasjon

bankID JÅSUND, BIRGER KOLSRUD

Navn	Dato
Johnsen, Henning	2026-03-12

Identifikasjon

bankID Johnsen, Henning

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

Til Årsmøtet i Midtoddveien Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Midtoddveien Boligsameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 223 805. Årsregnskapet består av balanse pr 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling pr 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 17. mars 2026

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

4100 Midtoddveien Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 23.04.2026

Sted: Folkets Hus på Kjelsås

10 av 32 mulige stemmegivere var representert.

10 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Styreleder Birger Jåsund Kolsrud velges som møteleder. En andelseier signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Leif Parr velges som referent. Det ble foreslått å anse signatur ved ankomst og inlevert fullmakt som bevis på at vedkommende seksjonseier er representert.

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsmelding

Styrets årsmelding er lagt frem av styret

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående 2025 tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Årsregnskapet

Inntekter: 1 989 319 (mot budsjett 1 900 447)
Utgifter: 2 049 529 (mot budsjett 1 825 670)

Resultat: - 223 805 (mot budsjett - 94 605)
Disponible midler pr 31.12: 206 843

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og (negativt) resultat trekkes fra konto for egenkapital.

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Bytte av revisor

Saken er lagt frem av styret, etter innspill fra forretningsfører.
Sameiet har benyttet Flattum & Co v/ Håkon Sundby som revisjonsselskap over lengre tid.
Forretningsfører har et samarbeide med revisjonsfirmaet SLM. Ved bytte av revisor, vil estimert kostnad reduseres fra ca 12 000 til 6 000 kr per år.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Sameiet bytter revisor til SLM

Mot: 0 stemmer

Sameiet beholder dagens revisor Flattum & co.

Sak 5: Styrehonorar

Forslag til styrehonorar er lagt frem av styret.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for kommende år settes til kr. 75 000

Mot: 0 stemmer

Sak 6: Personvalg

Leif Parr stiller til valg som styreleder.
Henning Johsen stiller til valg som styremedlem.
Fredrik Leonid Gaptjern stiller til valg som styremedlem.
Berit Irene Phillips stiller til valg som varamedlem.

Styreleder (1 år)

Leif Ragnar Parr enstemmig valgt

Styremedlem (1 år)

Henning Johnsen enstemmig valgt

Styremedlem (1 år)

Fredrik Leodin Gaptjern enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)

Berit Irene Phillips enstemmig valgt

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

Generert 07.10.26
Vår ref.: 4100 / 22
Meglers ref.: 20-0464/26

Megleropplysninger

Seksjon	22	**Bolignr**	H0202
Boligselskap	4100 Midtoddveien Boligsameie	**Etasje**	2.etg
Adresse	Midtoddveien 26 C, 0494 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Torill Sørlie	**Bygningstype**	

Felleskostnader og restanse

Månedlig fakturering. Restanse pr 07.10.26: kr 5 045,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02	2027-03
Avdrag	102	102	102	102	102	102
Felleskostnader	3 730	3 730	3 730	3 730	3 730	3 730
Renter	368	368	368	368	368	368
Vedlikeholdsfond	285	285	285	285	285	285
Viken Fiber	560	560	560	560	560	560
Total	5 045	5 045	5 045	5 045	5 045	5 045

Restgjeld, renter og avdrag fra siste eller neste registrerte terminvarsel. Se dato på låneopplysningene nedenfor.

BOLIGBANKEN ASA - 7,45%		**Selskapet**	**Andel**
Annuitetslån, Info pr 31.10.26	Restgjeld	2 149 338,00	60 962,00
Terminer pr år: 12	Renter/mnd	13 208,00	374,00
Løpetid: 22.09.22 - 15.09.47	Avdrag pr mnd	3 722,00	105,00

Selskap og eiendom

Selskap	4100 Midtoddveien Boligsameie (orgnr. 889280832)
Antall enheter	32
Styrets e-post	midtoddveien26@hotmail.com
Styreleder	Leif Ragnar Parr (45401172)
Forsikring	Storebrand Forsikring AS (Polise 6043245)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	72/28
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 61 812,00	**Andre inntekter**	kr 61,00
Formue	kr 6 842,00	**Utgifter**	kr 4 701,00

Merknader

Vaktmestertjeneste: Sameiet har vaktmesteravtale med Bygårdsservice AS. Mobnr: 40 67 50 97 og e-post: post@bygardsservice.no

Dyrehold: Se husordensreglene

Sameiet har et lån i Boligbanken som ble tatt opp 2022, stort kr 2 300.000,-, lånenummer 9666.01.51998.

Forretningsfører er ikke kjent med hvordan parkering/garasjemulighetene er organisert i sameiet. Det henvises til selger, styret, samt husordensreglene.

Tilleggsdokument til Meglerpakke 1: HMS-dokument for sameiet

Trivselsregler for seksjonseiere og beboere i
Midtoddveien Boligsameie
Midtoddveien 26 A-D

Vi er sammen ansvarlige for trivsel og ivaretakelse av felleseiet vårt. Disse retningslinjene skal, sammen med vedtektene for Midtoddveien Boligsameie, hjelpe oss til å ivareta dette ansvaret på en god måte.

Generelt
Retningslinjene gjelder for alle seksjonseiere og beboere. Eier må informere eventuelle leietakere om dette og sikre at leier får kopi. Nye seksjonseiere skal motta disse reglene gjennom sin eiendomsmegler (via sameiets forretningsfører) ved kjøp av eiendom i sameiet.

Uenighet knyttet til oppfølging av retningslinjene skal normalt søkes løst ved direkte kontakt mellom de som berøres. Oppnås ikke enighet, skal sameiets styre informeres skriftlig.

Leilighetene
Alle har ansvar for å bruke leiligheten sin slik at vann og avløp ikke fryser, og utstyr knyttet til fellesanlegg (sentralstøvsuger, ventilasjon) skal brukes og vedlikeholdes som beskrevet i vedlikeholdsinstruks (FDV) fra leverandøren. Det er ikke tillatt å endre utstyret uten etter avtale med Styret. Skader som for eksempel vannlekkasje eller brann skal meldes til styret snarest mulig av forsikringsårsaker.

Ringetablå og navneskilt på postkasser
Beboere har ansvar for at det er navneskilt på ringetablå og postkasser, dette skal være i sameiets fellesstandard. Skiltene bestilles ved å sende en e-post til Styret;

midtoddveien26@hotmail.com

NB: Styret skal stå for montering av skilt i ringetablåene, les videre:
Vi ønsker ikke at sameierne monterer selv da ringetablåene har gått i stykker før pga feilmontering.

Ro i leilighetene
I tiden mellom kl 2200 og 0700 skal det være alminnelig ro i boligene. Støyende arbeid og oppussing skal ikke skje på søn- og helligdager, eller på hverdager mellom kl 2000 og 0700. For øvrig skal boligen brukes uten at det er til sjenanse for andre beboere. Selskapeligheter som forventes å vare utover disse tidene skal på forhånd varsles naboene.

Terrasser og balkonger
Alle har ansvar for å holde orden på sin uteplass og bruke denne med hensyn til de andre sameierne og generelle estetiske forhold. I tiden mellom kl.2200 og 0700 skal det være ro på terrasser og balkonger. Grilling må heller ikke forkomme etter kl. 2200.

Grilling må skje på gass- eller elektrisk grill.

Ved montering av terrasse, platting og større møblement som vil være godt synlig, (og som er innenfor regler om hva som ikke behøver å søkes om hos plan- og bygningsetaten) skal styret først informeres for godkjenning, slik at sameiets helhetsinntrykk harmonerer med felles plan for forskjønnelse og oppgradering i sameiet. Dette gjelder også montering av skillevegger mellom terrassene. Terrassene skal beises i farge som er standard for hele sameiet. Det skal være likt uttrykk, på utstyr som monteres.

Beplantning og forskjønnelse av hageflekker innenfor eksklusive bruksområder skal være i tråd med eksisterende beplantning på området (farge og type), og må ikke være til sjenanse for andre beboere.

Fasadeendring
Montering av utvendige markiser på vinduer/balkonger skal skje i samsvar med den standarden sameierne til enhver tid er enige om, og det skal informeres styret om monteringen. For tiden er dette lys beige markiser som kan bestilles gjennom butikken Rune's på Kjelsås.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenner, klimaanlegg eller andre installasjoner på fasaden.

Fellesområdene / hagen
Ved opphold, lek og sosialt samvær oppfordres man til å ta hensyn til andre beboere, med tanke på hviletider / helligdager og leggetider for barn.

Opphold på fellesområdene er primært for beboere, men gjester av beboerne er velkomne på besøk. Ønsker man å bruke fellesområder / hagen til private arrangement av typen barneselskap eller mindre grillag, er man selv ansvarlig for erstatning av eventuelle skader og opprydning. Opprydding skal skje umiddelbart etter avsluttet selskap. Dersom tilfresstillende rydding ikke blir foretatt kan styre bestille rydding på aktuelle beboers regning. Ved større selskap skal styret forhåndsinformeres, og eventuelt naboer varsles.

Beplantning og forskjønnelse av hageflekker innenfor fellesområde skal primært utvikles i retningslinjer fastsatt av styret, men kan unntaksvis og kun på søknad aksepteres individuelt. Slik beplanting/forskjønnelse skjer utelukkende på søkers egen kostnad. Eventuelle individuell beplantning/forskjønnelse kan uten varsel til beboer som har påskostet dette fjernes i ettertid av styret dersom dette besluttes.
Alle har ansvar for å unngå forsøpling og skader. Det er ikke tillatt å sette faste lekestativer med mer på områdene uten avtale med styret / etter sameievedtak.

Oppgangene og heisene
Inngangsdørene skal alltid være låst. Det er ikke tillatt å røyke og kaste avfall med mer i oppgangene og heisene. Oppbevaring av søppelposer, sko eller andre private eiendeler er ikke tillatt.

Barnevogner skal oppbevares på plassen under trappen i hver oppgang. For kortere tidsrom kan disse settes rett utenfor den enkeltes inngangsdør hvis fremkomsten ikke begrenses.

Plassen under trappene i hver oppgang er forbeholdt utstyr som er i daglig bruk, og er ikke en lagerplass for beboerne. Det er dog heller ingen fortrinnsrett for noen beboere, uavhengig av etasje, i å bruke denne plassen.

Sportsutstyr skal ikke oppbevares i oppgangene, men i boden eller i garasjen, innenfor den enkeltes oppmerkede plass. Sykler skal parkeres/oppbevares på sykkelstativene langs garasjenedkjørselen, eller på anviste plasser i garasjen.

Garasjeanlegget
Alle kan parkere bil, motorsykkel og sykkel på sin fastsatte parkeringsplass. Sykler kan også henges på veggen, men da etter anbefaling fra styret (som kvalitetssikrer med entreprenør / utbygger). Annen bruk av plassen må skje på en måte som ivaretar hensynet til orden, sikkerhet og fremkommelighet. Garasjeåpner kan bestilles av Styret på e post;

Midtoddveien26@hotmail.com

Hensetting av private eiendeler utenfor oppmerket parkeringsplass er ikke tillatt og kan bli fjernet av styret uten varsel.

Bruk av strøm fra felleseiet til lading av elektriske biler, maskiner eller andre fremkomstmidler er ikke tillatt.
Vaktmester eller noen fra styret vil fjerne lade kable der dette oppdages.

Seksjonseiere som ønsker å lade el-bil på sin garasjeplass må informere styret om dette. Styret vil da bestille godkjent lader som betales av seksjonseieren. Seksjonseiere må ha en forskriftsmessig installasjon av lader for lading av elektriske biler og eller hybrid knyttet mot eget strømabonnement.

Det er ikke tillatt å røyke, kaste avfall eller oppbevare verktøy, farlige (eksempelvis øks) eller brannfarlige gjenstander i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt med beplantning på garasjetak uten styrets samtykke.

Det er tillatt å bore i vegg og tak i garasjeanlegget, men ikke dypere enn 7 cm.

Gjesteparkeringen
De to utendørs parkeringsplassene ved garasjenedkjørselen er i første rekke tilgjengelig for gjester. Seksjonseiere kan benytte disse plassene kun ved avlasting og for kortere tidsrom. Parkering skal skje lengst inn mot husveggen, slik at gangveiene ved siden av kan benyttes av gående, barnevogner og rullestolbrukere etc.

Søppelområdet
Alle har ansvar for å sortere avfall i samsvar med renovasjonsetatens regler og i oppmerkede kasser for papp, papir og restavfall. Det presiseres at papp og papir må brettes sammen av

plasshensyn. De øvrige (ordinære) søppelkassene er for husholdningsavfall. Det er ikke tillatt å plassere noe avfall utenfor kassene. Lokket på søppeldunkene må kunne lukkes helt igjen. Hvis det er fullt, bruk neste dunk eller press avfallet sammen. Dette for å unngå lukt og tiltrekking av skadedyr.

Enhver har ansvar for å fjerne eget avtall som ikke kan kastes i fellesanlegget.
Treplanker, klær, elektriske artikler, glass og metall, hageartikler og annet spesialavfall må kastes på steder beregnet for dette. Se renovasjonsetatens sider, og eventuelt avfallsdeponiet i Kapellveien.

Dyrehold
Dyrehold må skje i tråd med disse husordensregler når det gjelder å unngå støy, uorden og hensyn til andre seksjonseiere og beboere. Hund og andre husdyr skal ikke etterlates ubevoktet / tjores fast utenfor noen av blokkene – det er mye barn i områdene og dyr som er tjoret fast har som kjent en lei tendens til å bruke stemmebåndene litt ekstra mye. Bånd må benyttes ved lufting på fellesområdene, og eier må umiddelbart fjerne evt. avføring fra dyret. Eier må særlig passe på at ikke avføring havner i sandkassene pga smittefare.

Styret i
Midtoddveien Boligsameie,
April 2018

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Arkitekt Atle Klungrehaug
Jonsokveien 22
1182 OSLO

Dato: 12.12.2011

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200105828-133 Saksbeh: Inger Jul Hansen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MIDTODDVEIEN 26	Eiendom:	72/28/0/0
Tiltakshaver:	Midtodd AS	Adresse:	Postboks 7119 Majorstua, 0306 OSLO
Søker:	Arkitekt Atle Klungrehaug	Adresse:	Jonsokveien 22, 1182 OSLO
Tiltakstype:	4 lavblokker m/ felles garasjekjeller	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - MIDTODDVEIEN 26

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

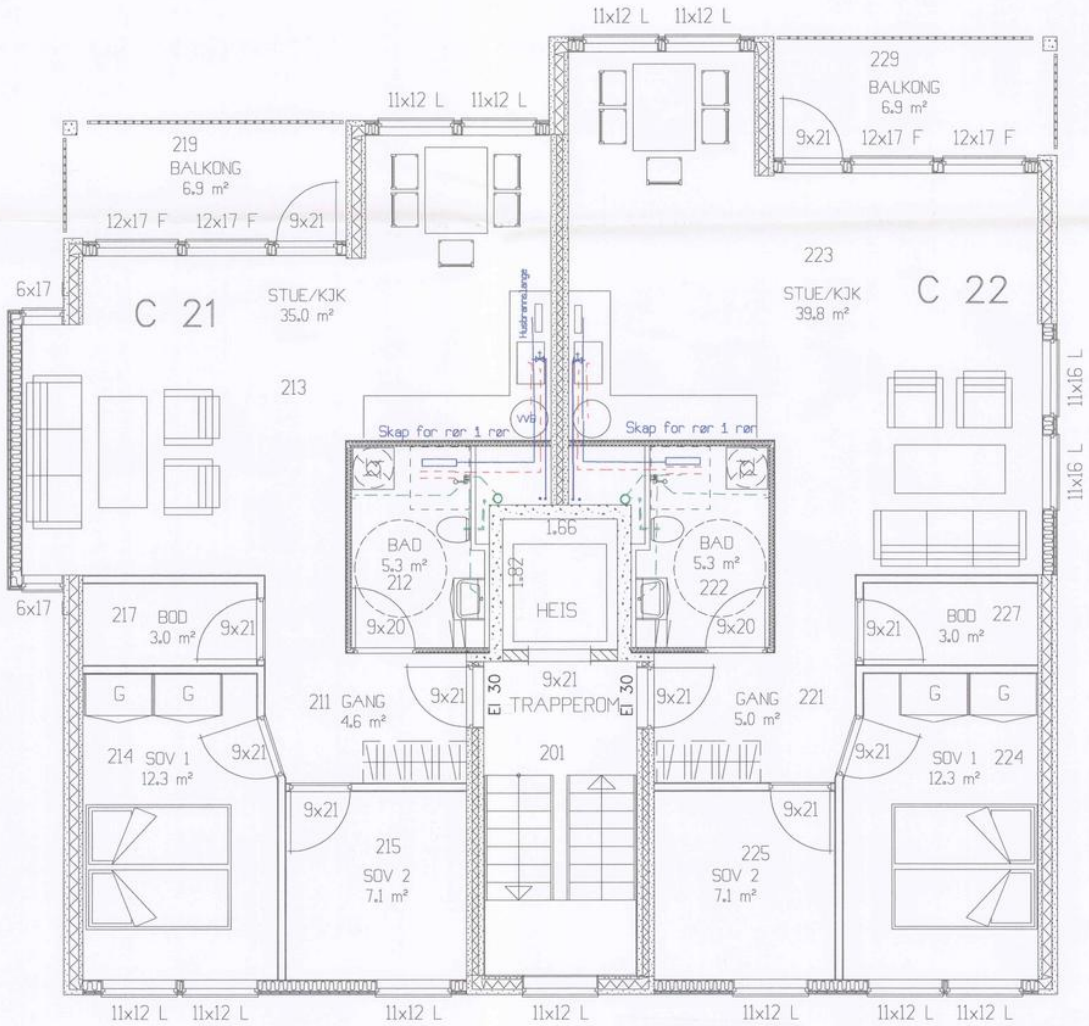
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.12.2011 av:

Inger Jul Hansen - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Kopi til:
Midtodd AS, Postboks 7119 Majorstua, 0306 OSLO



Spillvann, 110 MA over støpt plate, PVC 1 og under støpte plater

Spillvann 75, MA over støpt plate, PVC 1 og under støpte plater

Vannledning RØR, 16mm Santpex

Vannledning RØR, 20mm Santpex

Varmtvann RØR, 16mm Santpex

13 OCT 2006
OK U.Kjørstad

Plan 2. etasje

C21-C22-røropplegg	REVIDERT
Midtoddveien 26	
ARK. ATLE KLUNGREHAUG Jonsokveien 22 1182 Oslo Tlf: 22680205 Faxe 22680258 aklark@online.no	C 27.09.06 B 25.04.04 A 16.06.04
Byggherre: Midtodd AS	
Adresse: postb 7119 Majorstua	Dato: 06.07.2003
Kommune: 0306 Oslo	Prosjekt: 02341
Gnr: 72 Bnr: 28 Målt: 1:50	Tegnnr: 785
MÅLSATT TIL BINDINGSVERK / UPUSSET MUR	

Returneres til
Oslo Kommune Plan- og Bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Begjæring[1] om:
☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	72	28		1 - 32

Rett kopi bekreftes
Jorun Weierud
eiendomsmegler

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
	Se vedlagte liste	

Doknr: 675789 Tinglyst: 14.09.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	62	BG	13	B	89	B	25	B	96	BG	37				49			
2	B	74	BG	14	B	80	B	26	B	97	BG	38				50			
3	B	70	B	15	B	64	B	27	B	116	B	39				51			
4	B	74	B	16	B	89	B	28	B	110	B	40				52			
5	B	125	B	17	B	46	BG	29	B	122	B	41				53			
6	B	64	BG	18	B	54	BG	30	B	110	B	42				54			
7	B	61	BG	19	B	62	B	31	B	122	B	43				55			
8	B	78	BG	20	B	74	B	32	B	85	B	44				56			
9	B	64	B	21	B	70	B	33				45				57			
10	B	89	B	22	B	74	B	34				46				58			
11	B	84	B	23	B	66	B	35				47				59			
12	B	64	B	24	B	74	B	36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 2609 = nevner: 2609

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjonering for å rette opp sameiebrøken, endring gjelder snr. 2, 4. 7, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20 22, 25, 27, 28, 29 og 30
Sum nevner endres.

Rettet opp etter avtale med Jorun Weierud 11/5-09

Dato	Partenes underskrift
7/10-08	LINDA SAMNOM / SYLVIA POST

SF0217 Elektronisk utgave
Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, den 7/10-08	LINDA SANDVIK Sylvia Post SYLVIA POST	Inht. fullmakt.

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
Oslo, 6/11-08	LINDA SANNUM SYLVIA POST

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
72	28		1-32	i Oslo **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
12/5-2009 Beil Daniels	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift	
7/10-08	LINDA SANNUM	SYLVIA POST

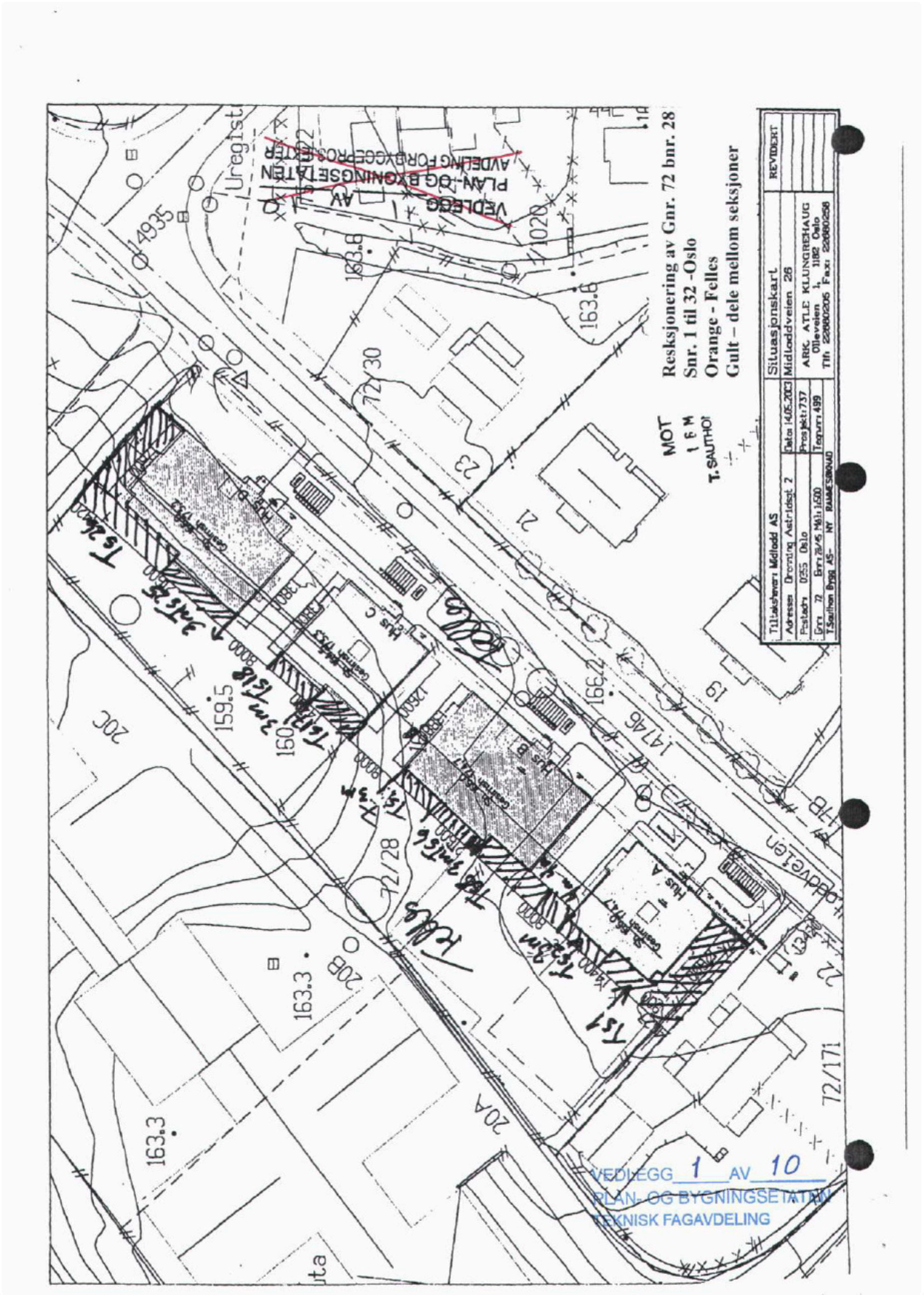
Rett kopi bekreftes

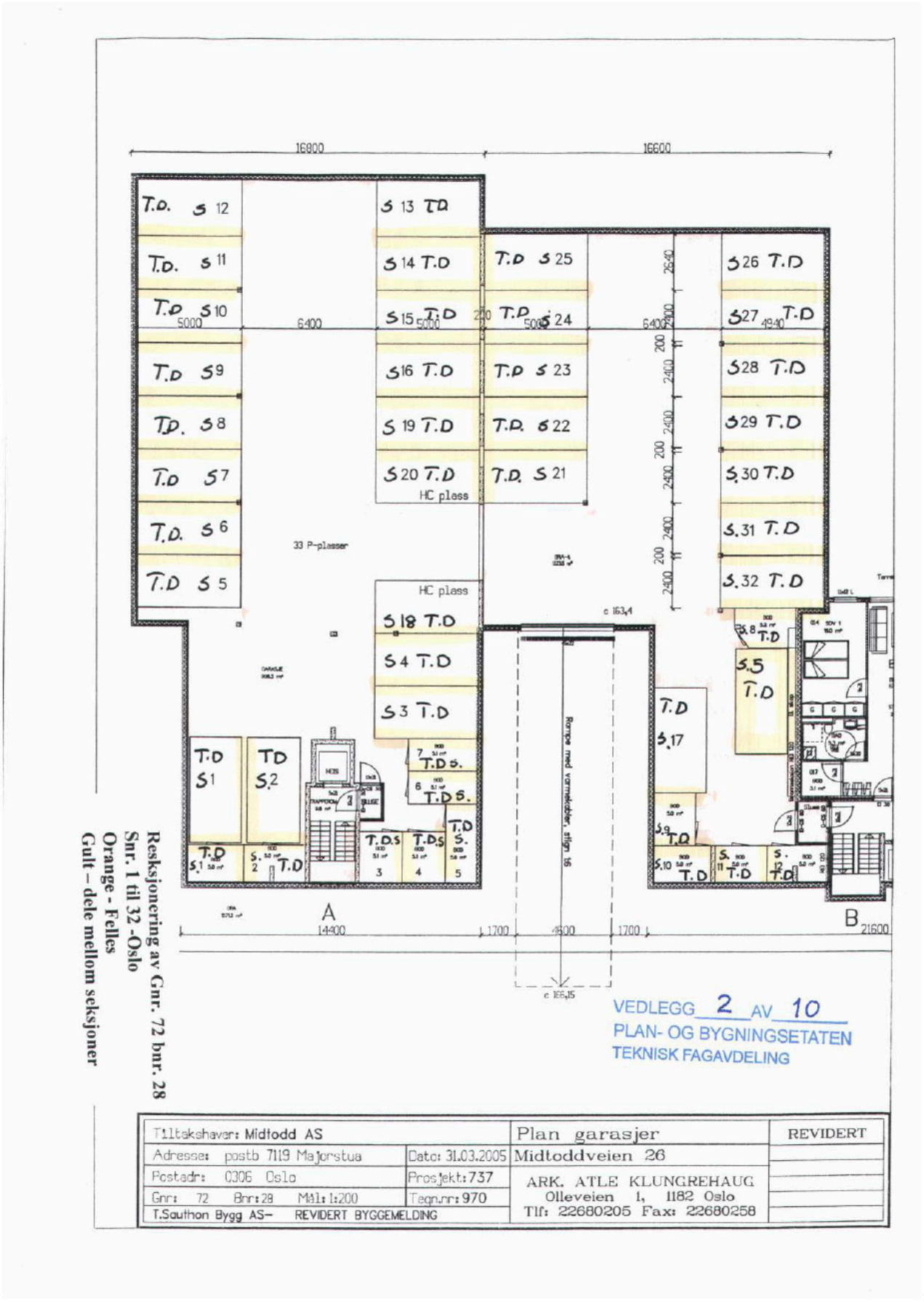
Midtoddveien 26 - Oslo	Pr. 10.07.09		
Snr.	Eier	pnr.	
1	Svanhild Hiim	140929	
2	Jonas Borge Skei	110280	
3	Steinar Uran	250767	
	Sari H. Uran	030169	
4	Edgar Eriksen	040647	
5	Thorbjørn O. Tufte	060433	
	Synnøve Tufte	191132	
6	Jahn Vatle	~~250169~~	Pnr. 251069
7	Kristin Alvsåker	130656	
8	Torunn Eilertsen	010764	
9	Åge Erstad Remvik	090779	
	Helene M. Devold	141179	
10	Håvard Tverdal	250972	
	Guro Berild	051176	
11	Kari K. Buringrud	011039	
12	Kjetil Klavestad	220485	- hj. alene
	Julie B. Monsen	200986	
13	Olga Nilsen	150276	
	Trond Olav Nilsen	261174	
14	Knut Hagerstrøm	170954	
15	Brit Solli	230959	
16	Vinnie O. Heimgård	180139	
17	Andreas Villand	050280	
18	Sylvia Post	310875	
19	Werner Unhjem	071153	
20	Kristian J. Jacobsen	290376	
	Synne G. Vesterhus	070575	
21	Audun Westgaard	120160	
22	Torill Sørlie	290343	
23	Nils Petter Pedersen	121157	
24	Are Fjerdingstad	071271	
	Kari Sannerud	180471	
25	Marika C. Vartun	130772	
	Iain Harald Vartun	120971	
26	Nina C. S. Eldal	111168	
	Lars Eldal	020970	
27	Hilde E. Tellmann	240970	
	Lars Erik Tellmann	140871	
28	Kristine Ekbråten	170376	
	Ruben Ekbråten	290476	
29	Linda Sannum	020473	
	Espen J. Pihlstrøm	191173	
30	Per-Erik Møller	160951	
	May Britt Stamsø	070155	
31	Harald Lorenzen	300468	
	Line Huseby	231071	

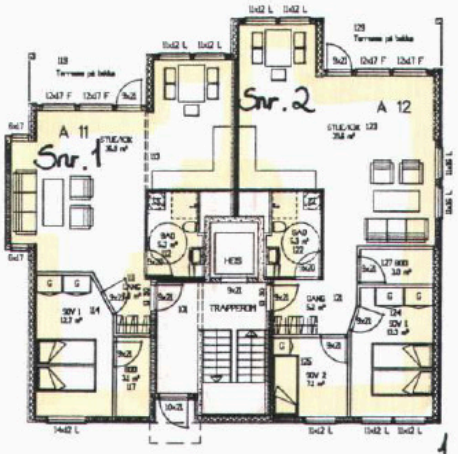
Rettet opp etter avtale med Torun Weierud 30/6-09

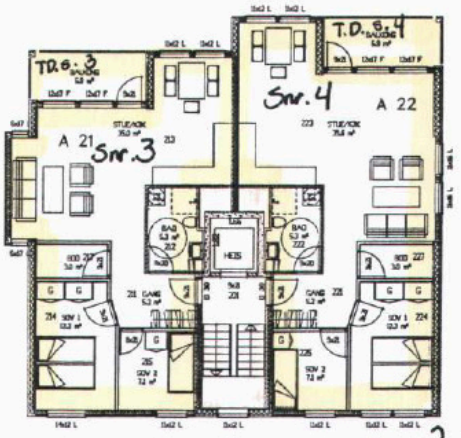
32	✓	Steinar Andreassen	021249 [redacted]	
	✓	Inger L. Andreassen	020449 [redacted]	

Rett kopi bekreftes


Reksjonering av Gnr. 72 bnr. 28
Snr. 1 til 32 -Oslo
Orange - Felles
Gult – dele mellom seksjoner
MOT
T. SAUTHOF
Situasjonskart
Midloddveien 26
ARK. ATLE KLUNGREHAUG
Ollevelen 1, 1182 Oslo
Tlf: 22680295 Fax: 22680298
VEDLEGG
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGESAKSPROSESSER
Uregist.
Midloddveien
VEDLEGG 1 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


16800
16600
T.D. S 12
T.D. S 11
T.D S 10
T.D S9
T.D. S8
T.D S7
T.D. S 6
T.D S 5
S 13 T.D
S 14 T.D
S 15 T.D
S16 T.D
S 19 T.D
S 20 T.D
HC plass
T.D S 25
T.D S 24
T.D S 23
T.D. S 22
T.D. S 21
S 26 T.D
S 27 T.D
S 28 T.D
S 29 T.D
S 30 T.D
S 31 T.D
S 32 T.D
33 P-plasser
HC plass
S 18 T.D
S 4 T.D
S 3 T.D
T.D S1
TD S2
T.D S 1
S 2 T.D
T.D S.
T.D S.
T.D S.

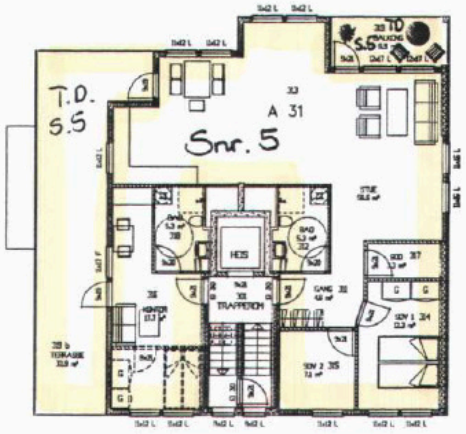




Resksjonering av Gnr. 72 bnr. 28
Snr. 1 til 32 -Oslo
Orange - Felles
Gult – dele mellom seksjoner

VEDLEGG 3 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

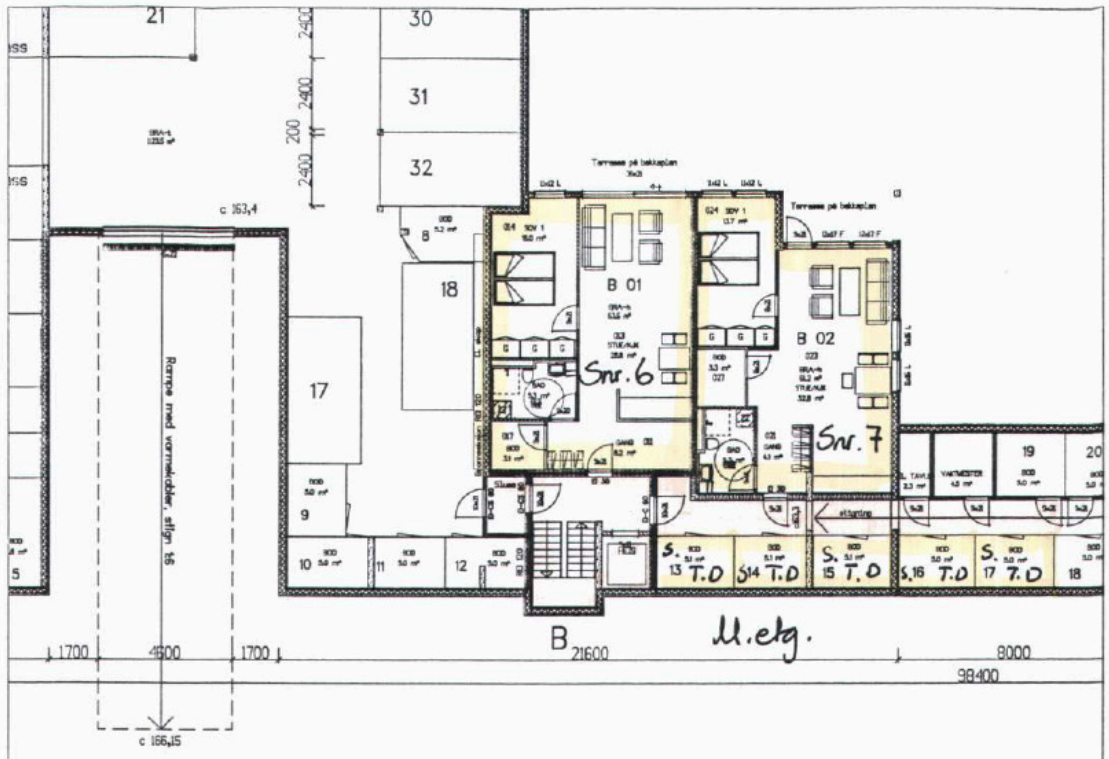
Tiltakshaver: Midtodd AS		Hus A, 1. og 2. et.	REVIDERT
Adresse: postb 7119 Majorstua	Dato: 31.03.2005	Midtoddveien 26	
Postadr: 0306 Oslo	Prosjekt: 737	ARK. ATLE KLUNGREHAUG Olleveien 1, 1182 Oslo Tlf: 22680205 Fax: 22680258	
Gnr: 72 Bnr: 28 Mål: 1:200	Tegnnr: 971		
T.Southon Bygg AS– REVIDERT BYGGEMELDING			

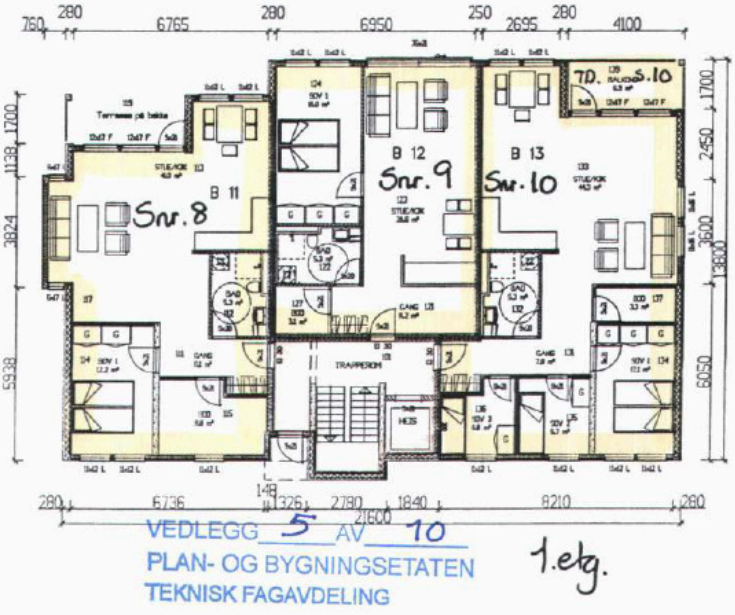


Reskjonering av Gnr. 72 bnr. 28
Snr. 1 til 32 -Oslo
Orange - Felles
Gult – dele mellom seksjoner

VEDLEGG 4 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Tiltakshaver: Midtodd AS		Hus A, 3. et.	REVIDERT
Adresse: postb 7119 Majorstua	Dato: 31.03.2005	Midtoddveien 26	
Postadr: 0306 Oslo	Prosjekt: 737	ARK. ATLE KLUNGREHAUG Olleveien 1, 1182 Oslo Tlf: 22680205 Fax: 22680258	
Gnr: 72 Bnr: 28 Mål: 1:200	Tegn.nr: 972		
T.Sauthon Bygg AS– REVIDERT BYGGEMELDING			

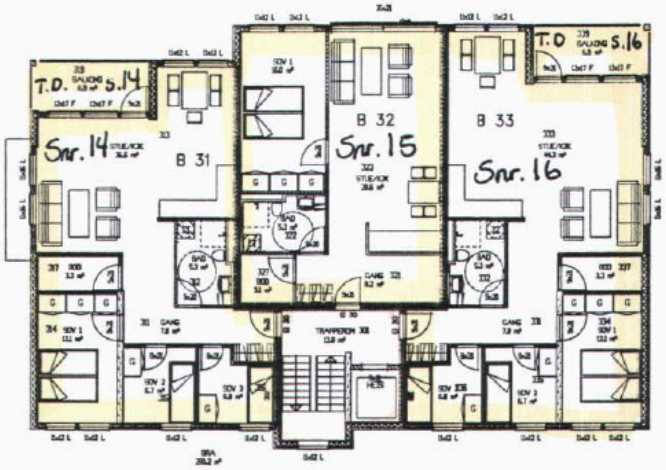


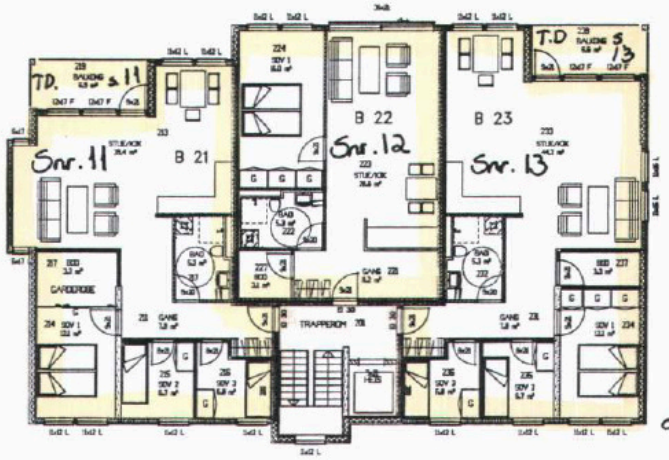


Resksjonering av Gnr. 72 bnr. 28
Snr. 1 til 32 -Oslo
Orange - Felles
Gult – dele mellom seksjoner

VEDLEGG 5 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Tiltakshaver: Midtodd AS		Hus B u.et og 1. et	REVIDERT
Adresse: postb 7119 Majorstua	Dato: 31.03.2005	Midtoddveien 26	
Postadr: 0306 Oslo	Prosjekt: 737	ARK. ATLE KLUNGREHAUG Olleveien 1, 1182 Oslo Tlf: 22680205 Fax: 22680258	
Gnr: 72 Bnr: 28 Mål: 1:200	Tegn.nr: 973		
T.Sauthon Bygg AS– REVIDERT BYGGEMELDING			

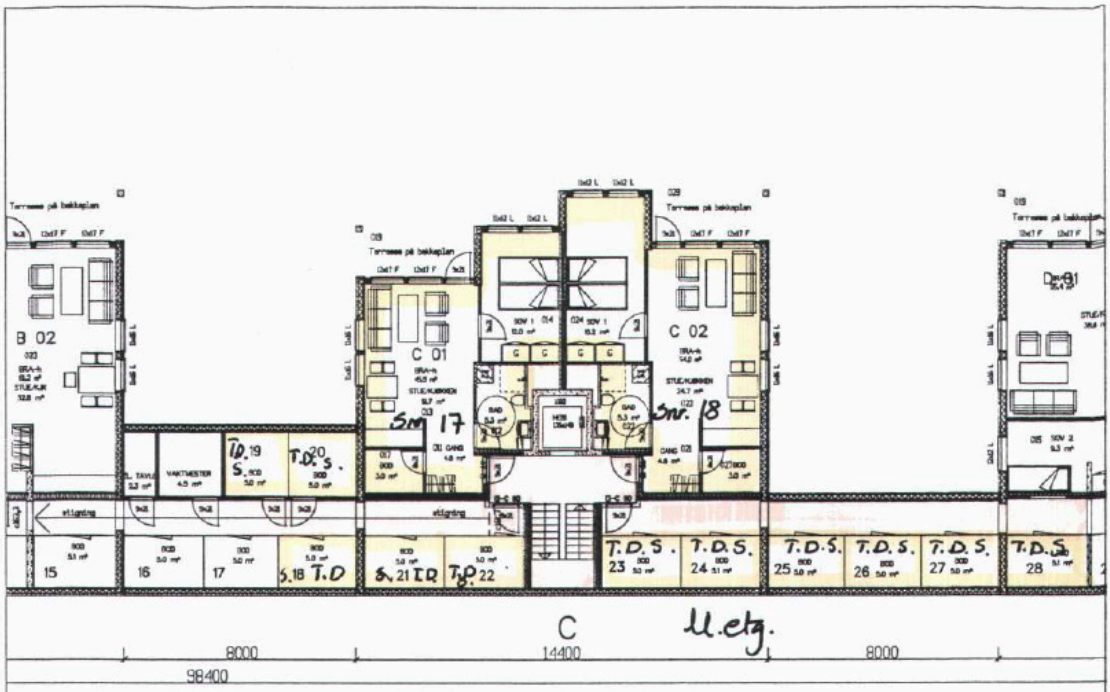


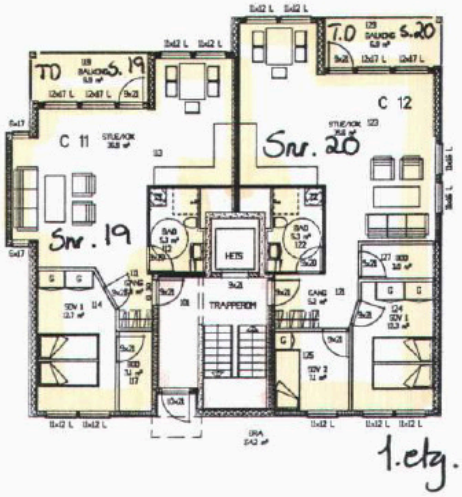


Reksjonering av Gnr. 72 bnr. 28
Snr. 1 til 32 -Oslo
Orange - Felles
Gult – dele mellom seksjoner

VEDLEGG 6 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Tiltakshaver: Midtodd AS		Hus B, 2. og 3. et.	REVIDERT
Adresse: postb 7119 Majorstua	Dato: 31.03.2005	Midtoddveien 26	
Postadr: 0306 Oslo	Prosjekt: 737	ARK. ATLE KLUNGREHAUG Olleveien 1, 1182 Oslo Tlf: 22680205 Fax: 22680258	
Gnr: 72 Bnr: 28 Mål: 1:200	Tegnnr: 974		
T.Southon Bygg AS– REVIDERT BYGGEMELDING			

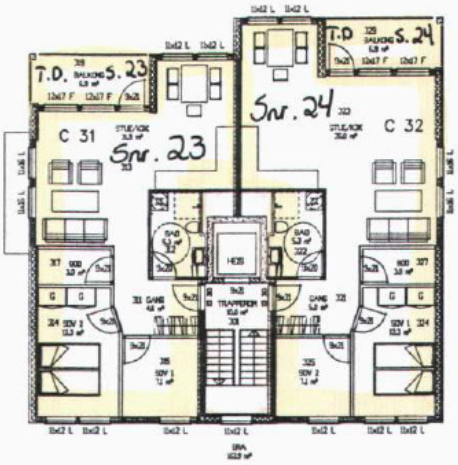




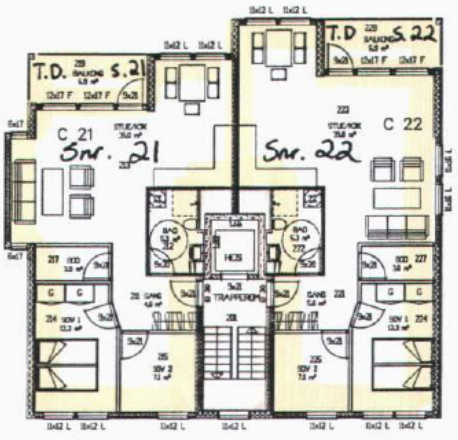
Resksjonering av Gnr. 72 bnr. 28
Snr. 1 til 32 -Oslo
Orange - Felles
Gult – dele mellom seksjoner

VEDLEGG 7 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Tiltakshaver: Midtodd AS		Hus C, u.et og 1.et	REVIDERT
Adresse: postb 7119 Majorstua	Dato: 31.03.2005	Midtoddveien 26	
Postadr: 0306 Oslo	Prosjekt: 737	ARK. ATLE KLUNGREHAUG Olleveien 1, 1182 Oslo Tlf: 22680205 Fax: 22680258	
Gnr: 72 Bnr: 28 Mål: 1:200	Tegnnr: 975		
T.Sauthon Bygg AS– REVIDERT BYGGEMELDING			



3 etg.

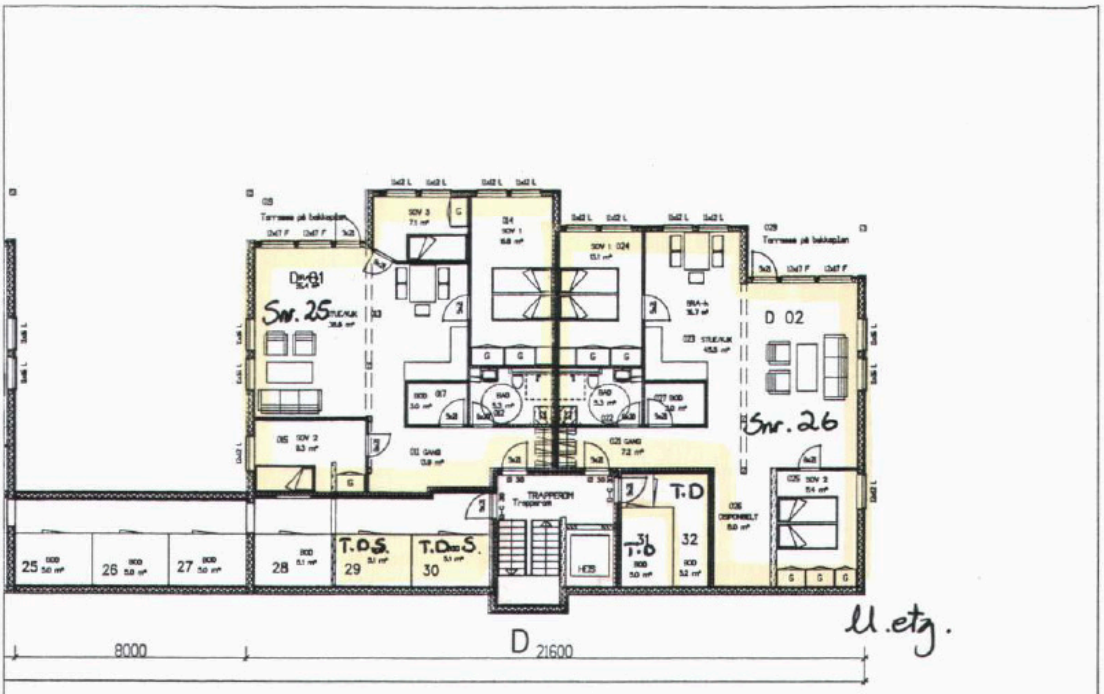


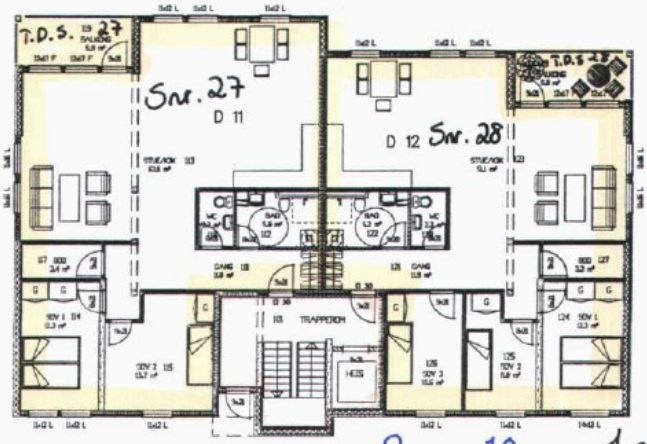
2. etg.

Reksjonering av Gnr. 72 bnr. 28
Snr. 1 til 32 -Oslo
Orange - Felles
Gult – dele mellom seksjoner

VEDLEGG 8 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Tiltakshaver: Midtodd AS		Hus C, 2. og 3. et.	REVIDERT
Adresse: postb 7119 Majorstua	Dato: 31.03.2005	Midtoddveien 26	
Postadr: 0306 Oslo	Prosjekt: 737	ARK. ATLE KLUNGREHAUG Olleveien 1, 1182 Oslo Tlf: 22680205 Fax: 22680258	
Gnr: 72 Bnr: 28 Mål: 1:200	Tegn.nr: 976		
T.Sauthon Bygg AS– REVIDERT BYGGEMELDING			

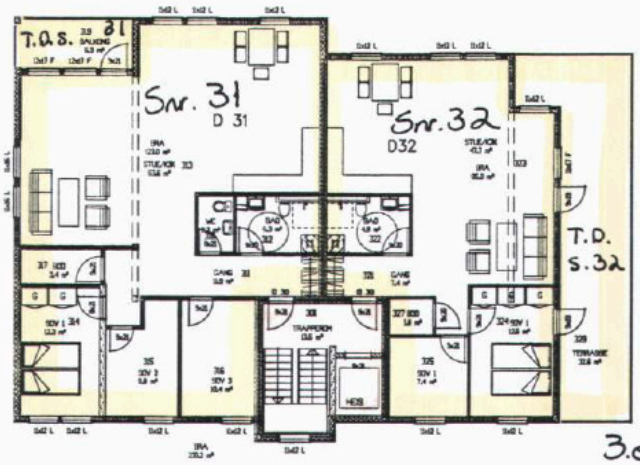




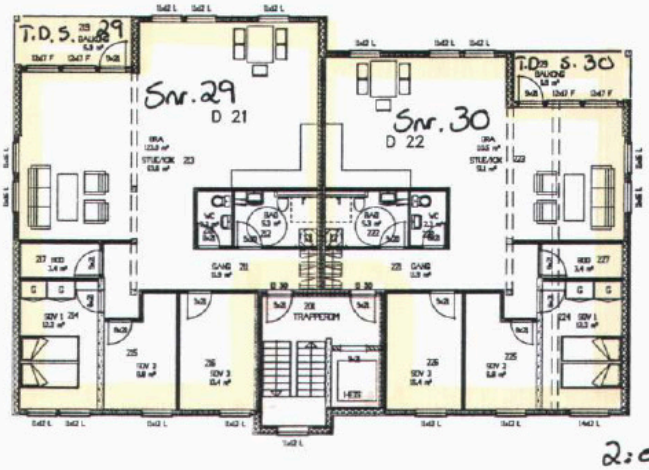
Reskjonering av Gnr. 72 bnr. 28
Snr. 1 til 32 -Oslo
Orange - Felles
Gult – dele mellom seksjoner

VEDLEGG 9 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Tiltakshaver: Midtodd AS		Hus D u.et og 1. et	REVIDERT
Adresse: postb 7119 Majorstua	Dato: 31.03.2005	Midtoddveien 26	
Postadr: 0306 Oslo	Prosjekt: 737	ARK. ATLE KLUNGREHAUG Olleveien 1, 1182 Oslo Tlf: 22680205 Fax: 22680258	
Gnr: 72 Bnr: 28 Målt: 1:200	Tegn.nr: 977		
T.Sauthon Bygg AS– REVIDERT BYGGEMELDING			



3.etg.



2. etg.

Reksjonering av Gnr. 72 bnr. 28
Snr. 1 til 32 -Oslo
Orange - Felles
Gult – dele mellom seksjoner

VEDLEGG 10 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Tiltakshaver: Midtodd AS		Hus D, 2. og 3. et.	REVIDERT
Adresse: postb 7119 Majorstua	Dato: 31.03.2005	Midtoddveien 26	
Postadr: 0306 Oslo	Prosjekt: 737	ARK. ATLE KLUNGREHAUG Olleveien 1, 1182 Oslo Tlf: 22680205 Fax: 22680258	
Gnr: 72 Bnr: 28 Mål: 1:200	Tegnnr: 974		
T.Sauthon Bygg AS- REVIDERT BYGGEMELDING			

Returneres til
Krogsveen AS
Postboks 159, Kjelsås
0411 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	72	28		

TINGLYST
DAGBOKNR.: 74673
4 NOV 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
982 507 049	MIDTODD AS	1/1

Påført etter avtale med Sigmund Ruud (Krogsveen AS). AAT

3. Begjæring

S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	62	BG	13	B	92	B	25	B	98	BG	37				49			
2	B	78	BG	14	B	80	B	26	B	97	BG	38				50			
3	B	70	B	15	B	61	B	27	B	120	B	39				51			
4	B	78	B	16	B	88	B	28	B	113	B	40				52			
5	B	125	B	17	B	50	BG	29	B	126	B	41				53			
6	B	64	BG	18	B	57	BG	30	B	113	B	42				54			
7	B	63	BG	19	B	62	B	31	B	122	B	43				55			
8	B	78	BG	20	B	78	B	32	B	85	B	44				56			
9	B	61	B	21	B	70	B	33				45				57			
10	B	92	B	22	B	78	B	34				46				58			
11	B	84	B	23	B	66	B	35				47				59			
12	B	61	B	24	B	74	B	36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 2646 = nevner: 2646

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 74673 Tinglyst: 04.11.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Partenes underskrift
1/4-05	Midtodd AS — Harald Lauritzen

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

MOTTATT
05 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☒ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

Rettet etter avtale med Sigmund Ruud. AAT

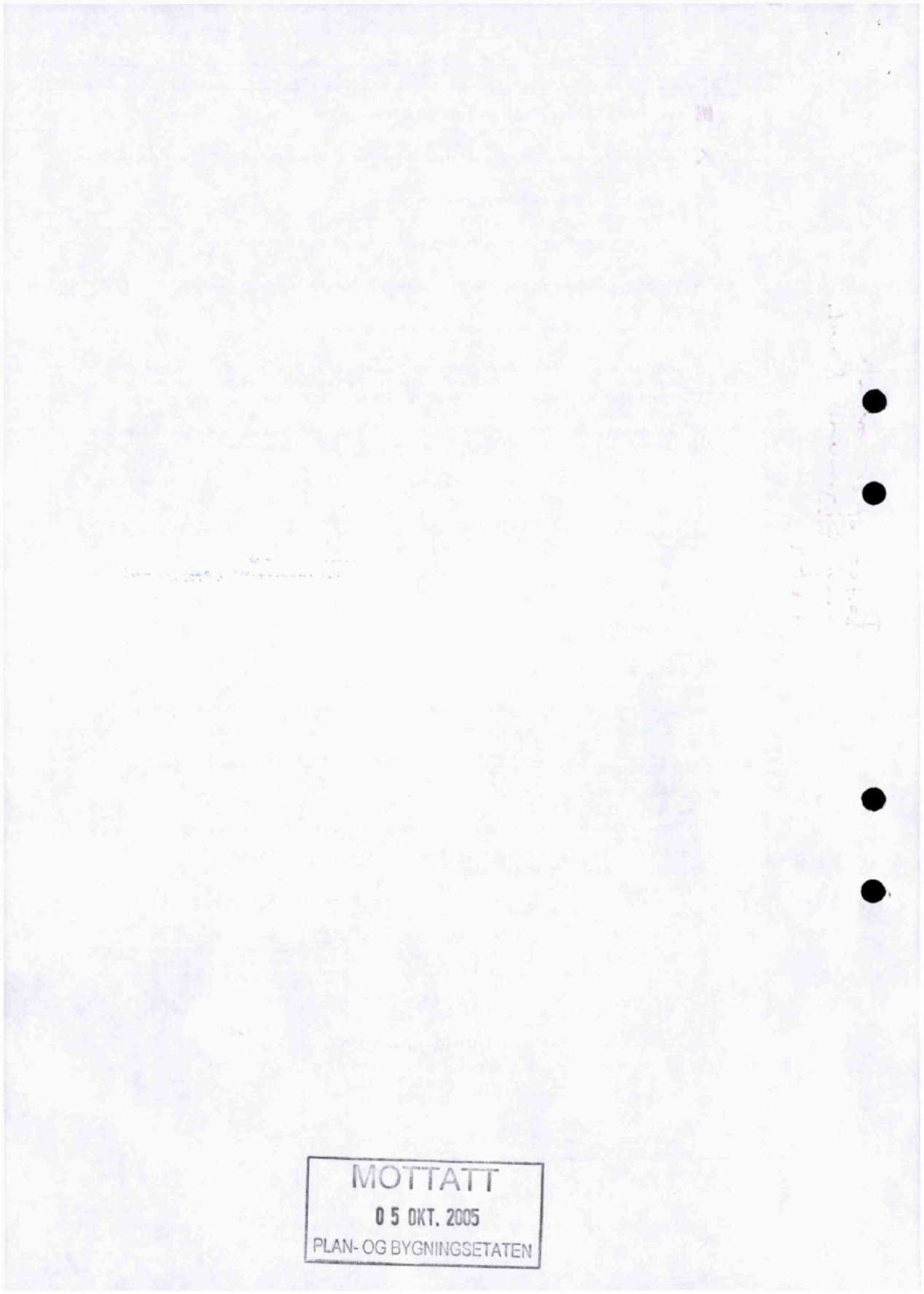
6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, den 1/4-05	Harald Haarstein	


MOTTATT
05 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
72	28	1-32	i Oslo	**kommune**

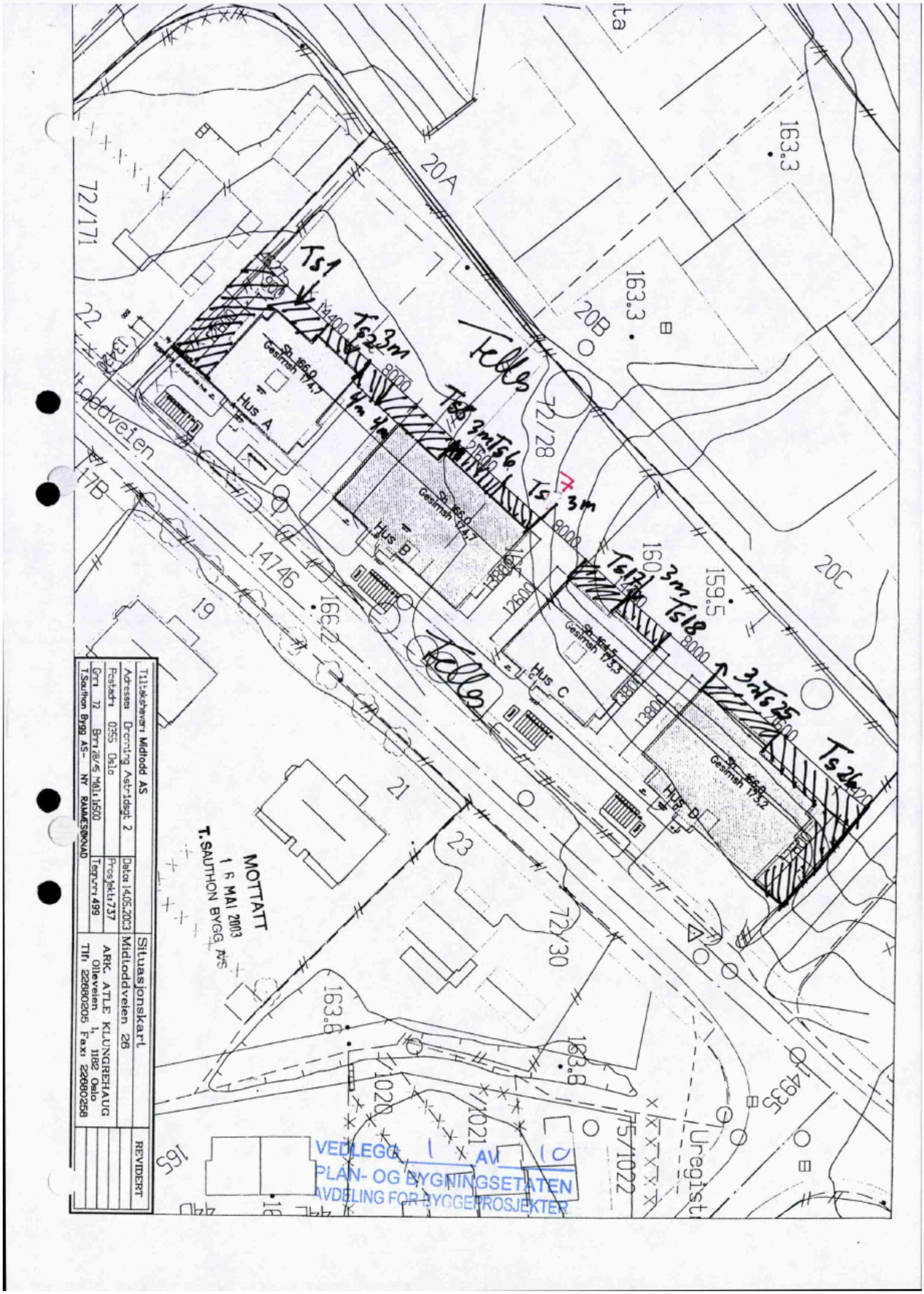
Sted og dato	Stempel og underskrift
1/11-2005 Berit Daniel	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

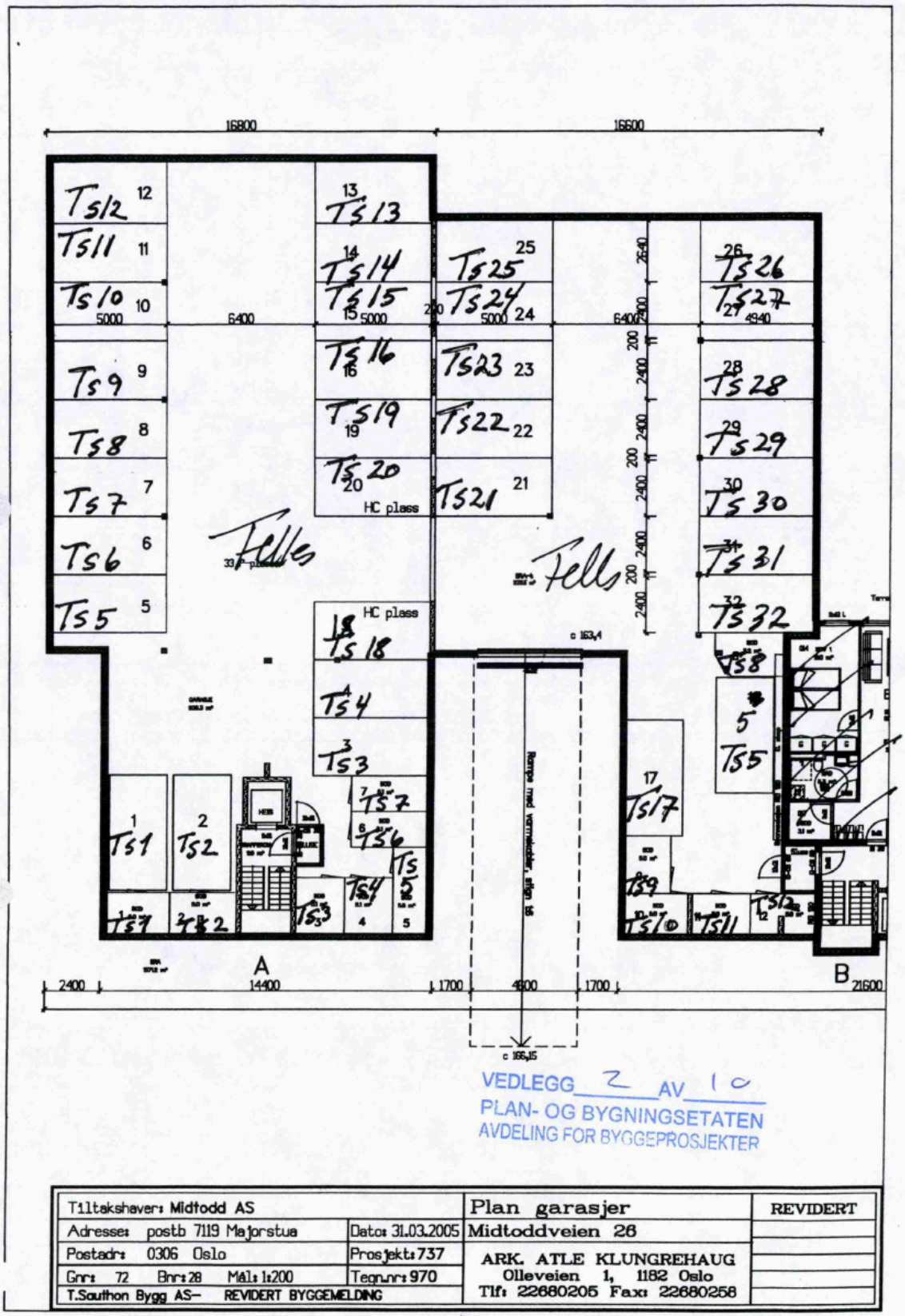
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

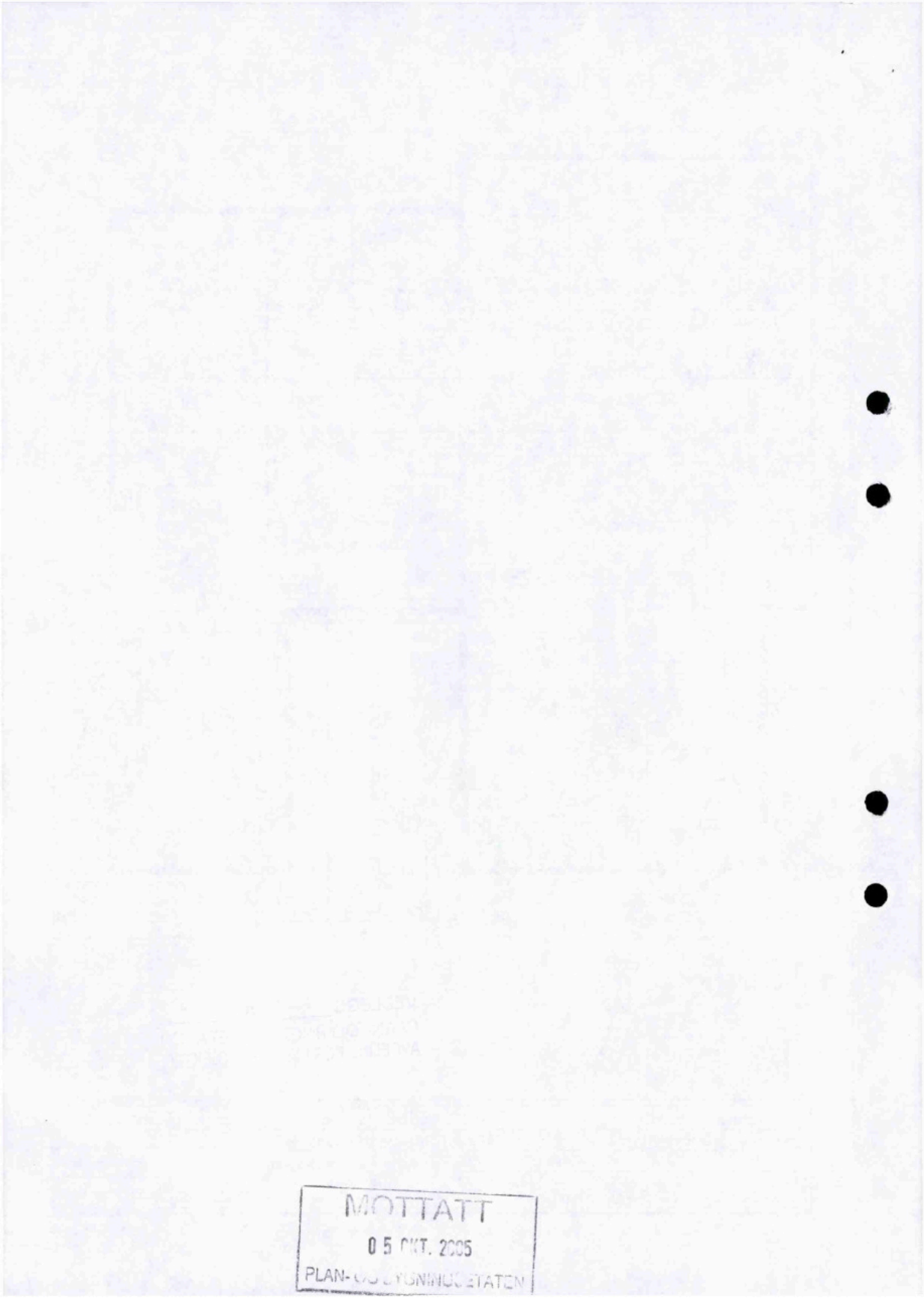
Dato	Partenes underskrift	
Oslo 1/4-05	Midtodd AS	Harald Lauritzen

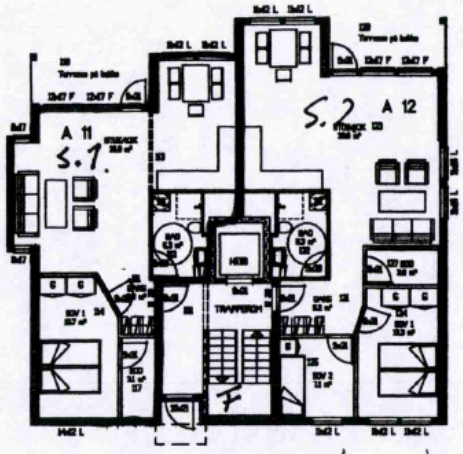
MOTTATT
05 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Tiltakshaver: Midtodd AS
Adresse: Drammensveien 2
Postnr: 0255 Oslo
Gnr: 72 Bnr: 28/5 Målt: 1:500
T.Sauthon Bygg AS- NY RAMMESØKNAD
Situasjonskart
Midtoddveien 26
Dato: 14.05.2003
Prosjekt: 737
Tegning: 499
ARK. ATLE KLUNGREHAUG
Olleveien 1, 1182 Oslo
Tlf: 22680205 Fax: 22680256
REVIDERT
MOTTATT
16 MAI 2003
T. SAUTHON BYGG AS
VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Midtoddveien
Hus A
Hus B
Hus C
Hus D
St. 660 Gesimsh 174.7
St. 660 Gesimsh 174.7
St. 660 Gesimsh 175.3
St. 660 Gesimsh 175.2
Ts1
Ts2 3m
Ts3 3m
Ts4 3m
Ts5 3m
Ts6 3m
Ts7 3m
Ts8 3m
72/171
72/28
72/30
75/1022
20A
20B
20C
163.3
163.8
159.5
160
1020
1021
1435

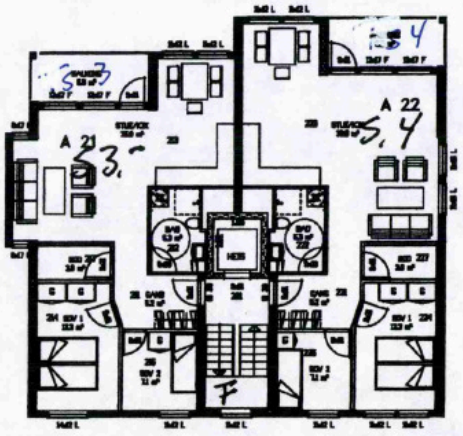
MOTTATT
05 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


16800
16600
Ts12 12
Ts11 11
Ts10 10
Ts9 9
Ts8 8
Ts7 7
Ts6 6
Ts5 5
13 Ts13
14 Ts14
15 Ts15
Ts16 16
Ts19 19
Ts20 20
HC plass
Ts25 25
Ts24 24
Ts23 23
Ts22 22
Ts21 21
26 Ts26
27 Ts27
28 Ts28
29 Ts29
30 Ts30
31 Ts31
32 Ts32
HC plass
Ts18 18
Ts4 4
Ts3 3
Ts1 1
Ts2 2
Ts17 17
Ts55 5
Felles
Felles
A
B
2400
14400
1700
4800
1700
21600
Rampe med varmekabler, stign 1:6
VEDLEGG 2 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Tiltakshaver: Midtodd AS
Adresse: postb 7119 Majorstua
Postadr: 0306 Oslo
Gnr: 72 Bnr: 28 Mål: 1:200
T.Sauthon Bygg AS– REVIDERT BYGGEMELDING
Dato: 31.03.2005
Prosjekt: 737
Tegn.nr: 970
Plan garasjer
Midtoddveien 26
ARK. ATLE KLUNGREHAUG
Olleveien 1, 1182 Oslo
Tlf: 22680205 Fax: 22680258
REVIDERT


MOTTATT
05 OKT. 2005
PLAN-



1. et.

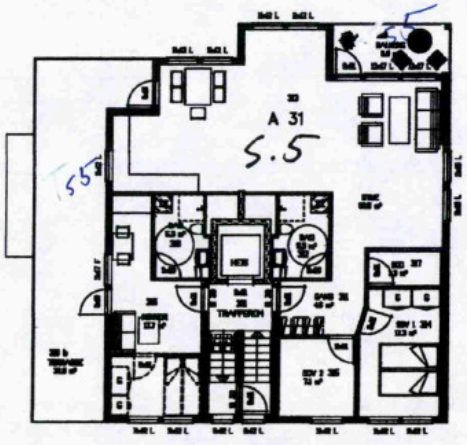


2. et

VEDLEGG 3 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

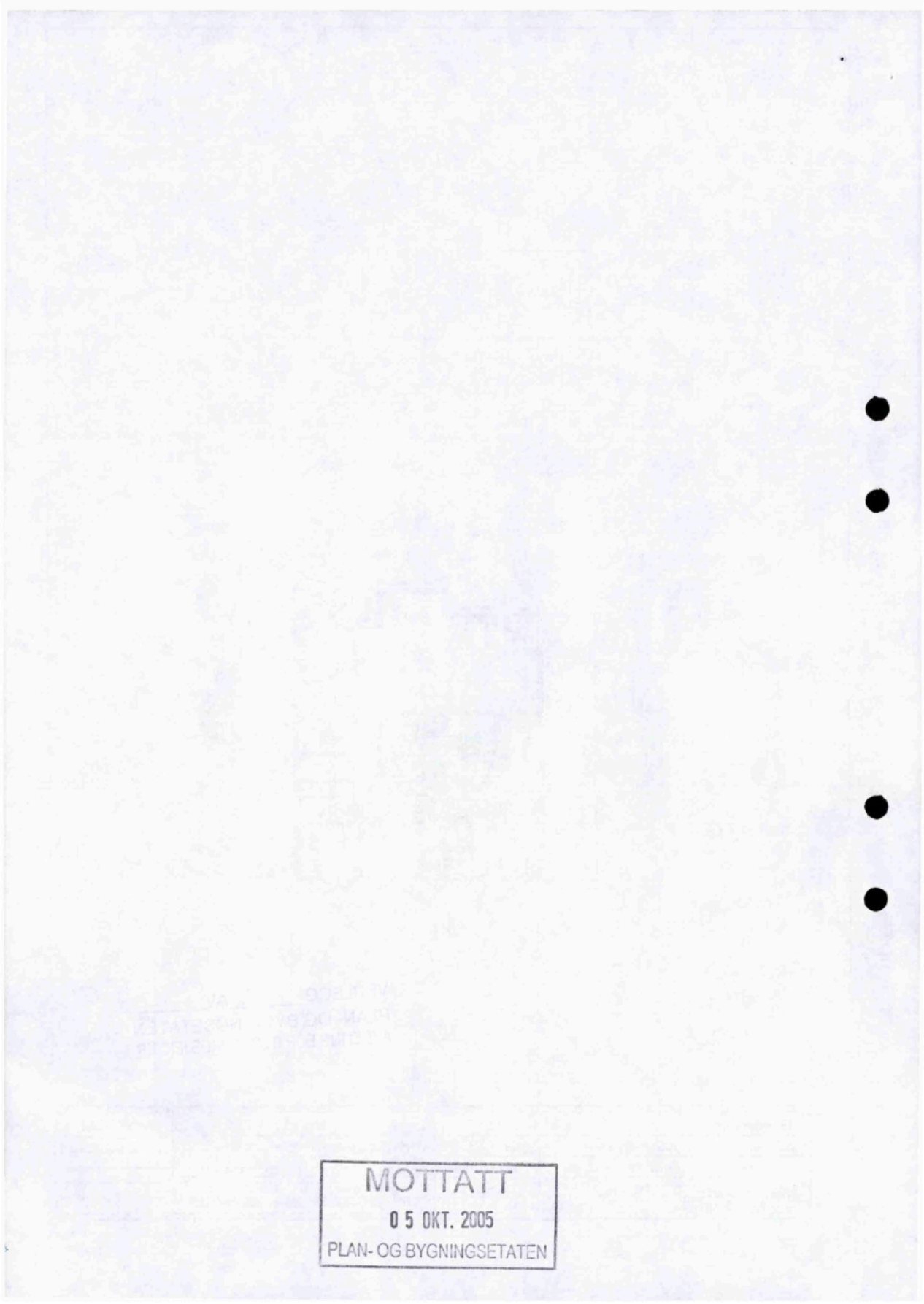
Tiltakshaver: Midtodd AS		Hus A, 1. og 2. et.	REVIDERT
Adresse: postb 7119 Majorstua	Dato: 31.03.2005	Midtoddveien 26	
Postadr: 0306 Oslo	Prosjekt: 737	ARK. ATLE KLUNGREHAUG Olleveien 1, 1182 Oslo Tlf: 22680206 Fax: 22680258	
Gnr: 72 Bnr: 28 Mål: 1:200	Tegnunr: 971		
T.Sauthon Bygg AS– REVIDERT BYGGEMELDING			

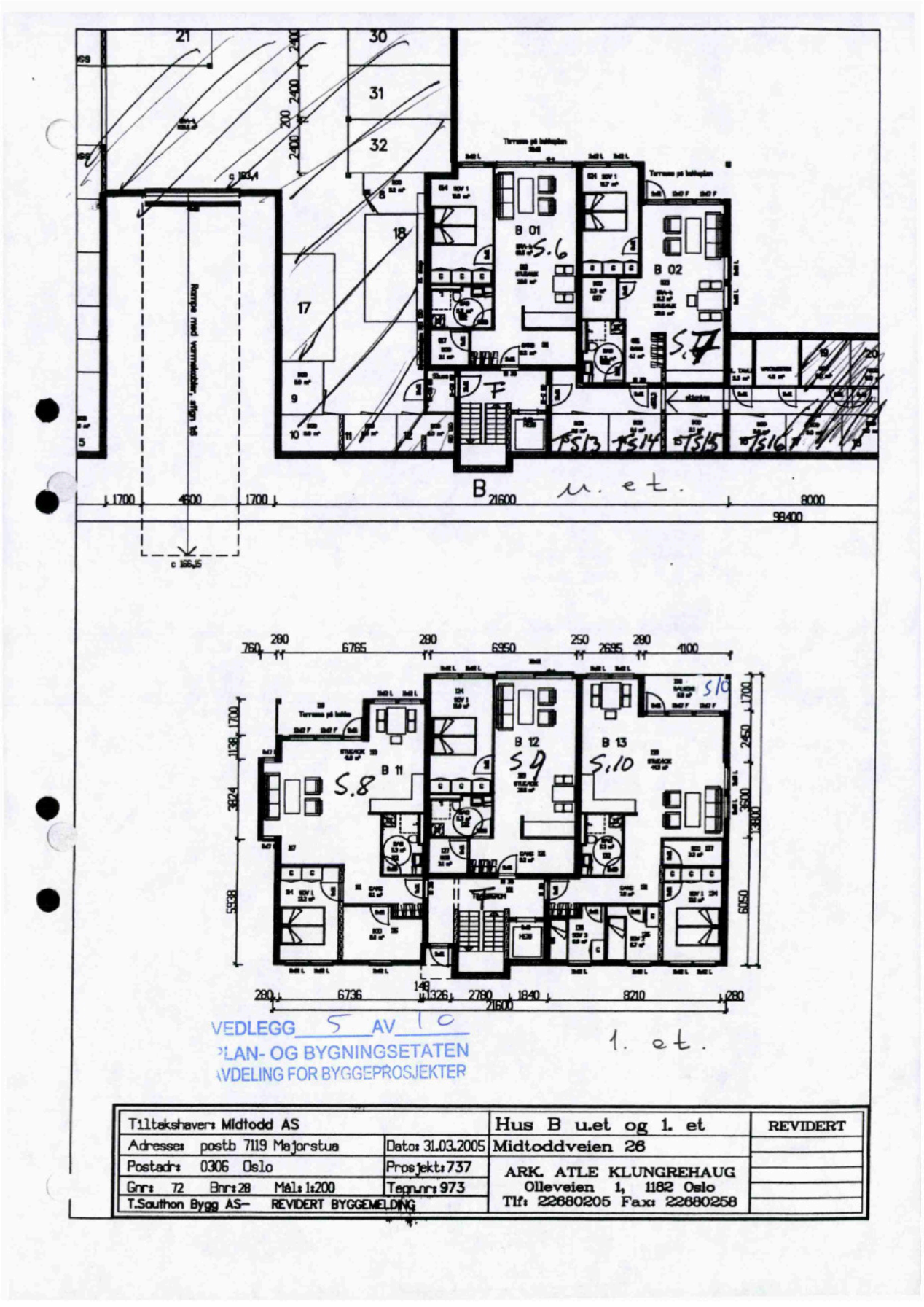
MOTTATT
05 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



VEDLEGG 4 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

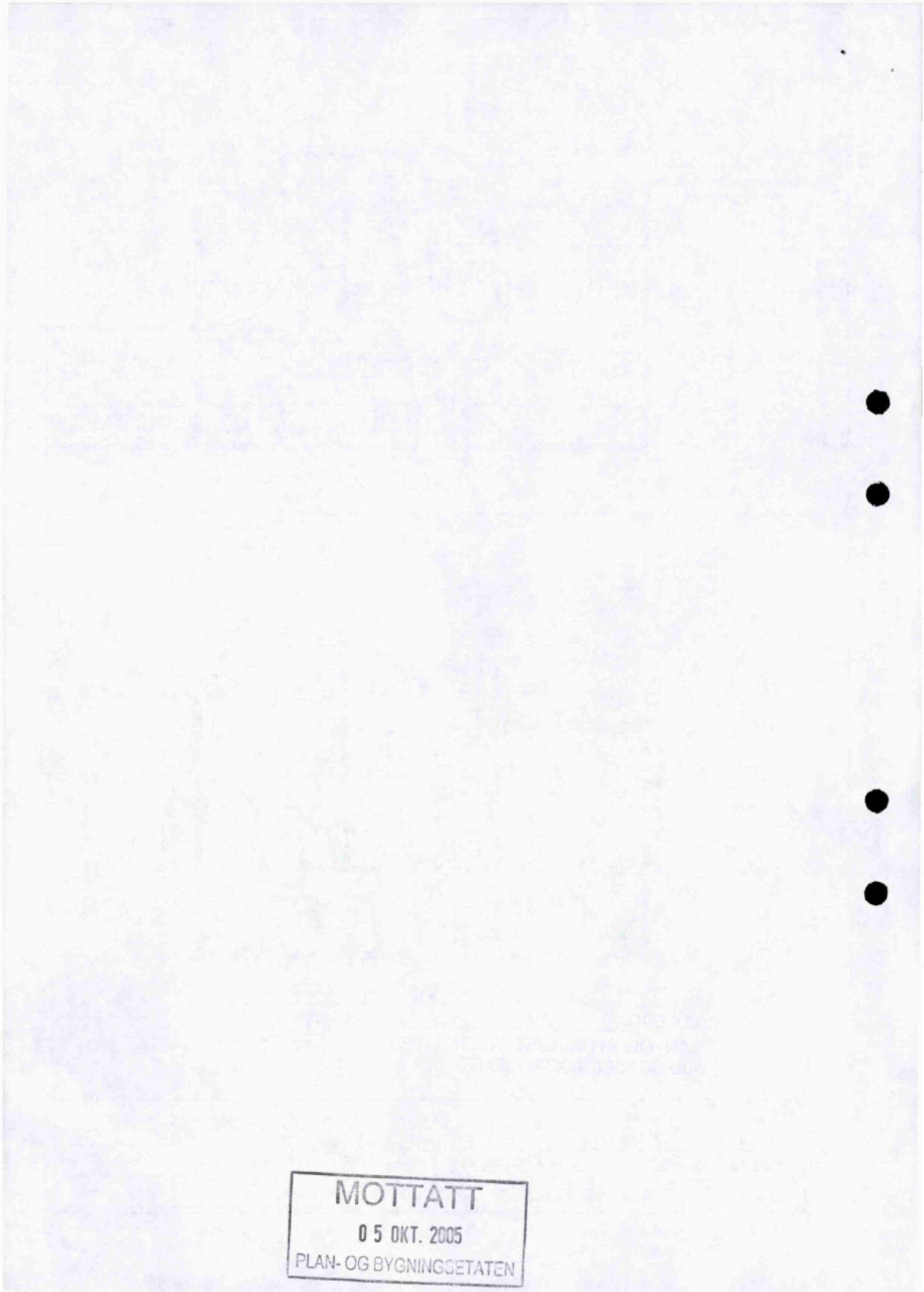
Tiltakshaver: Midtodd AS		Hus A, 3. et.	REVIDERT
Adresse: postb 7119 Majorstua	Dato: 31.03.2005	Midtoddveien 26	
Postadr: 0306 Oslo	Prosjekt: 737	ARK. ATLE KLUNGREHAUG Olleveien 1, 1182 Oslo Tlf: 22680205 Fax: 22680258	
Gnr: 72 Bnr: 28 Måls: 1:200	Tegn.nr: 972		
T.Sauthon Bygg AS– REVIDERT BYGGEMELDING			

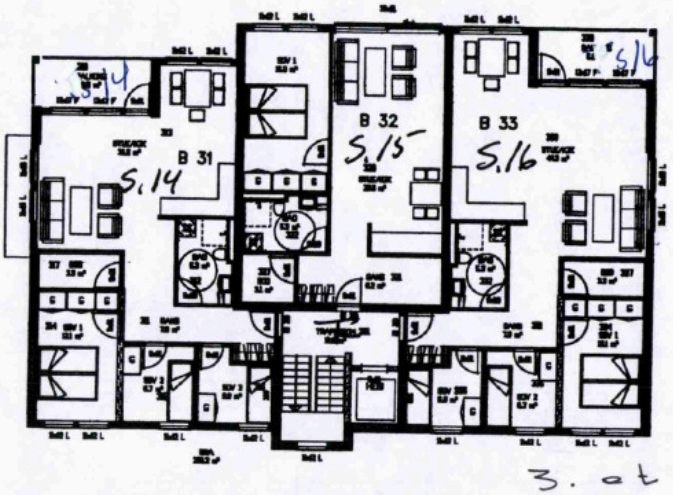

MOTTATT
05 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



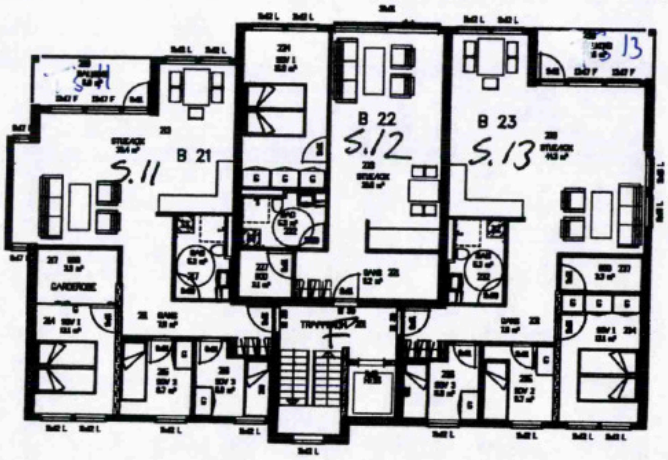
VEDLEGG 5 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Tiltakshaver: Midtodd AS		Hus B u.et og 1. et	REVIDERT
Adresse: postb 7119 Majorstua	Dato: 31.03.2005	Midtoddveien 26	
Postadr: 0306 Oslo	Prosjekt: 737	ARK. ATLE KLUNGREHAUG Olleveien 1, 1182 Oslo Tlf: 22680205 Fax: 22680258	
Gnr: 72 Bnr: 28 Mål: 1:200	Tegn.nr: 973		
T.Sauthon Bygg AS– REVIDERT BYGGEMELDING			


MOTTATT
05 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



3. et.

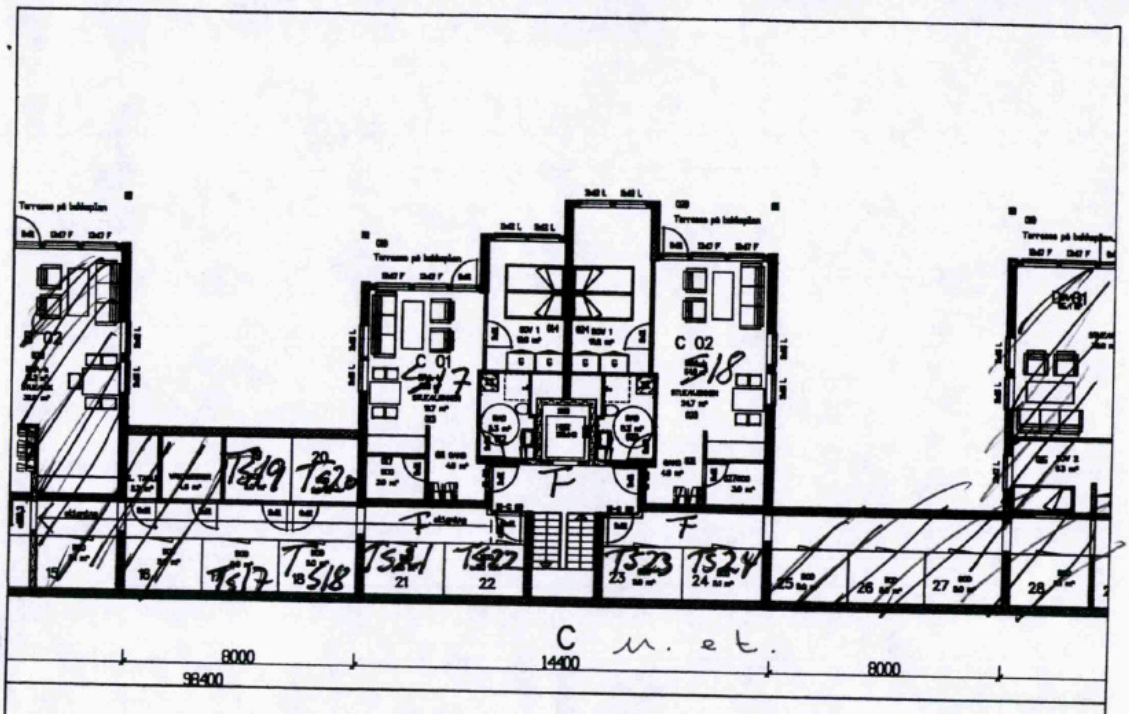


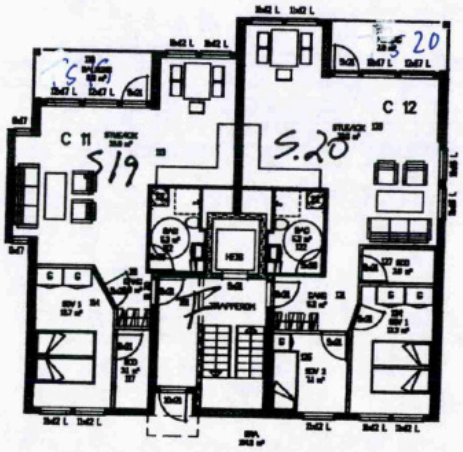
2. et.

VEDLEGG 6 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Tiltakshaver: Midtodd AS		Hus B, 2. og 3. et.	REVIDERT
Adresse: postb 7119 Majorstua	Dato: 31.03.2005	Midtoddveien 26	
Postadr: 0306 Oslo	Prosjekt: 737	ARK. ATLE KLUNGREHAUG Olleveien 1, 1182 Oslo Tlf: 22680205 Fax: 22680258	
Gnr: 72 Bnr: 28 Mål: 1:200	Tegn.nr: 974		
T.Sauthon Bygg AS– REVIDERT BYGGEMELDING			

MOTTATT
05 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

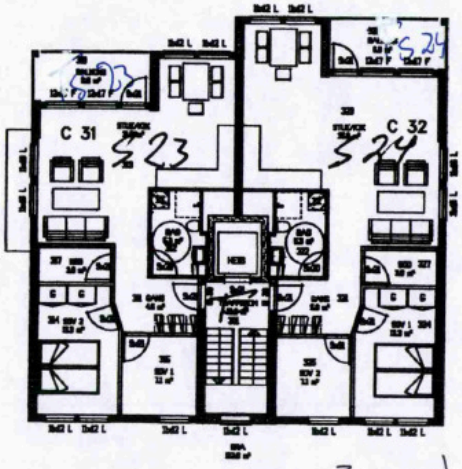




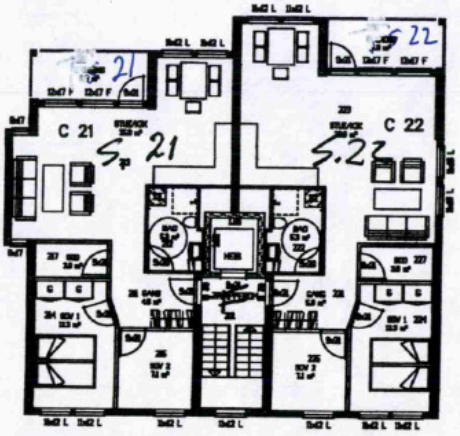
VEDLEGG 7 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Tiltakshaver: Midtodd AS		Hus C, u.et og 1.et	REVIDERT
Adresse: postb 7119 Majorstua	Dato: 31.03.2005	Midtoddveien 26	
Postadr: 0306 Oslo	Prosjekt: 737	ARK. ATLE KLUNGREHAUG Olleveien 1, 1182 Oslo Tlf: 22680205 Fax: 22680258	
Gnr: 72 Bnr: 28 Mål: 1:200	Tegn.nr: 975		
T.Sauthon Bygg AS– REVIDERT BYGGEMELDING			

MOTTATT
05 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



3. et.

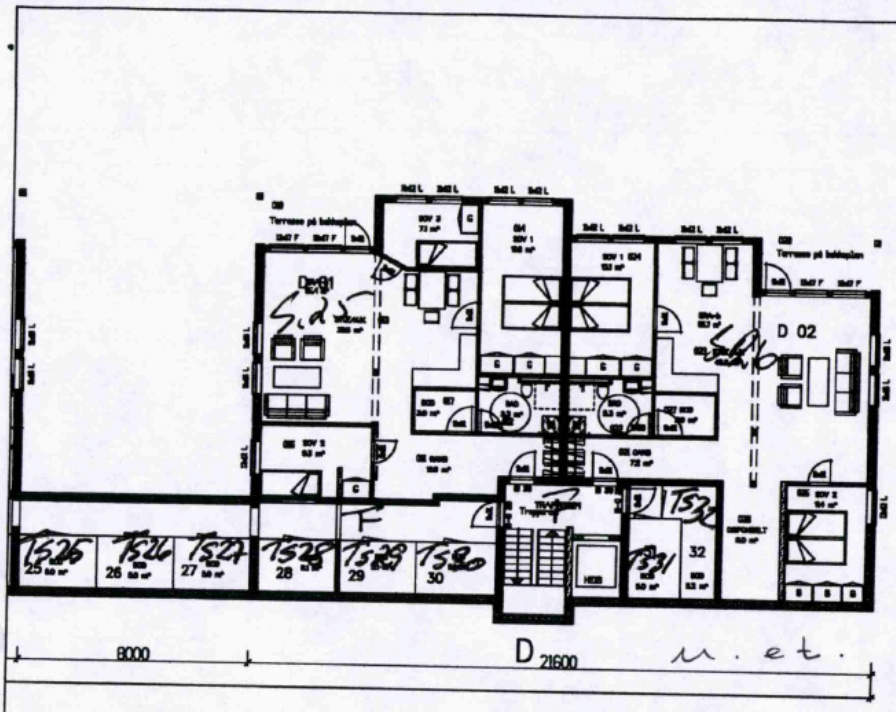


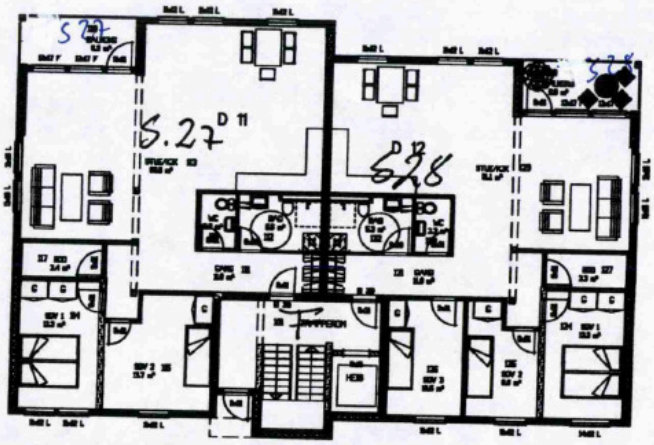
2. et.

VEDLEGG 8 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Tiltakshaver: Midtodd AS		Hus C, 2. og 3. et.	REVIDERT
Adresse: postb 7119 Majorstua	Dato: 31.03.2005	Midtoddveien 26	
Postadr: 0306 Oslo	Prosjekt: 737	ARK. ATLE KLUNGREHAUG Olleveien 1, 1182 Oslo Tlf: 22680205 Faxa: 22680258	
Gnr: 72 Bnr: 28 Mål: 1:200	Tegn.nr: 976		
T.Sauthon Bygg AS– REVIDERT BYGGEMELDING			

MOTTATT
05 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

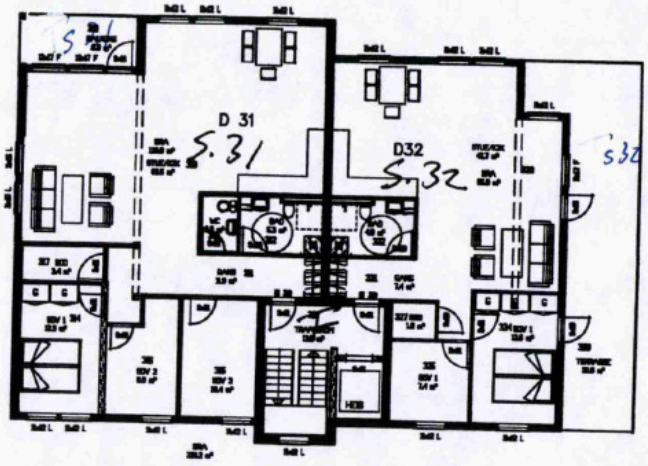




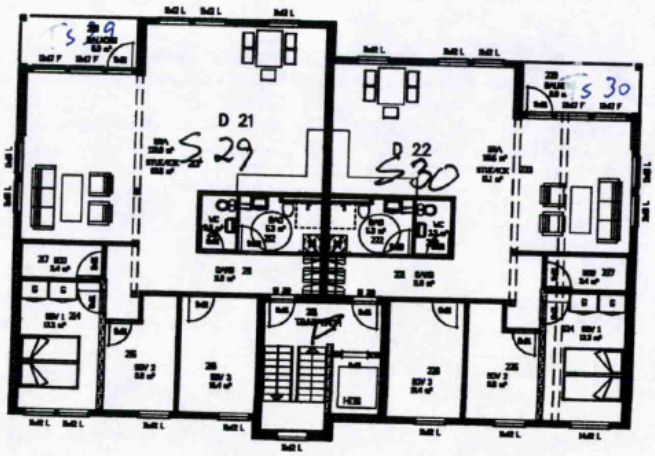
1 et. 9 AV 10
VEDLEGG
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Tiltakshaver: Midtodd AS		Hus D u.et og 1. et	REVIDERT
Adresse: postb 7119 Majorstua	Dato: 31.03.2005	Midtoddveien 26	
Postadr: 0306 Oslo	Prosjekt: 737	ARK. ATLE KLUNGREHAUG Olleveien 1, 1182 Oslo Tlf: 22680205 Fax: 22680258	
Gnr: 72 Bnr: 28 Mål: 1:200	Tegn.nr: 977		
T.Sauthon Bygg AS– REVIDERT BYGGEMELDING			

MOTTATT
05 OKT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



3. et.



2. et.

VEDLEGG 10 AV 10
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Tiltakshaver: Midtodd AS		Hus D, 2. og 3. et.	REVIDERT
Adresse: postb 7119 Majorstua	Dato: 31.03.2005	Midtoddveien 26	
Postadr: 0306 Oslo	Prosjekt: 737		
Gnr: 72 Bnr: 28 Mål: 1:200	Tegn.nr: 974	ARK. ATLE KLUNGREHAUG Olleveien 1, 1182 Oslo Tlf: 22680205 Fax: 22680258	
T.Sauthon Bygg AS– REVIDERT BYGGEMELDING			

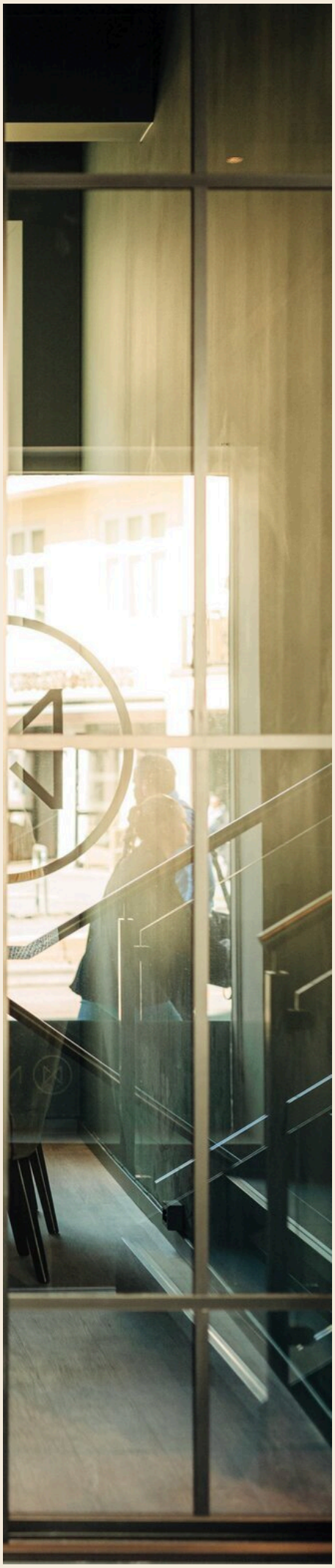
MOTTATT
05 OKT. 2005
PLAN OG BYGNINGSETATEN

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0464/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Midtoddveien 26C 0494 OSLO
Matrikkel: Gnr 72, bnr 28, snr 22 (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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Isan Kvamme Alim
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
i.kvamme@nordvikbolig.no
994 88 712



Elise Alette Hansen
Eiendomsmegler
Nordvik Nydalen
e.hansen@nordvikbolig.no
948 32 273

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