NORDVIK

Midtoddveien 21C

3 soverom | 101 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Midtoddveien 21C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
54	Vedlegg
55	Andre vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.02.2026









Nøkkelinformasjon

Fantastisk familiebolig i et flott villahus - Herlige uteområder - Moderne standard - Barnevennlig - P-plass med lader

Prisantydning	**10 350 000,-**
Omkostninger	**260 130,-**
Totalpris	**10 610 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 749,-**
BRA-i	**101 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1920**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

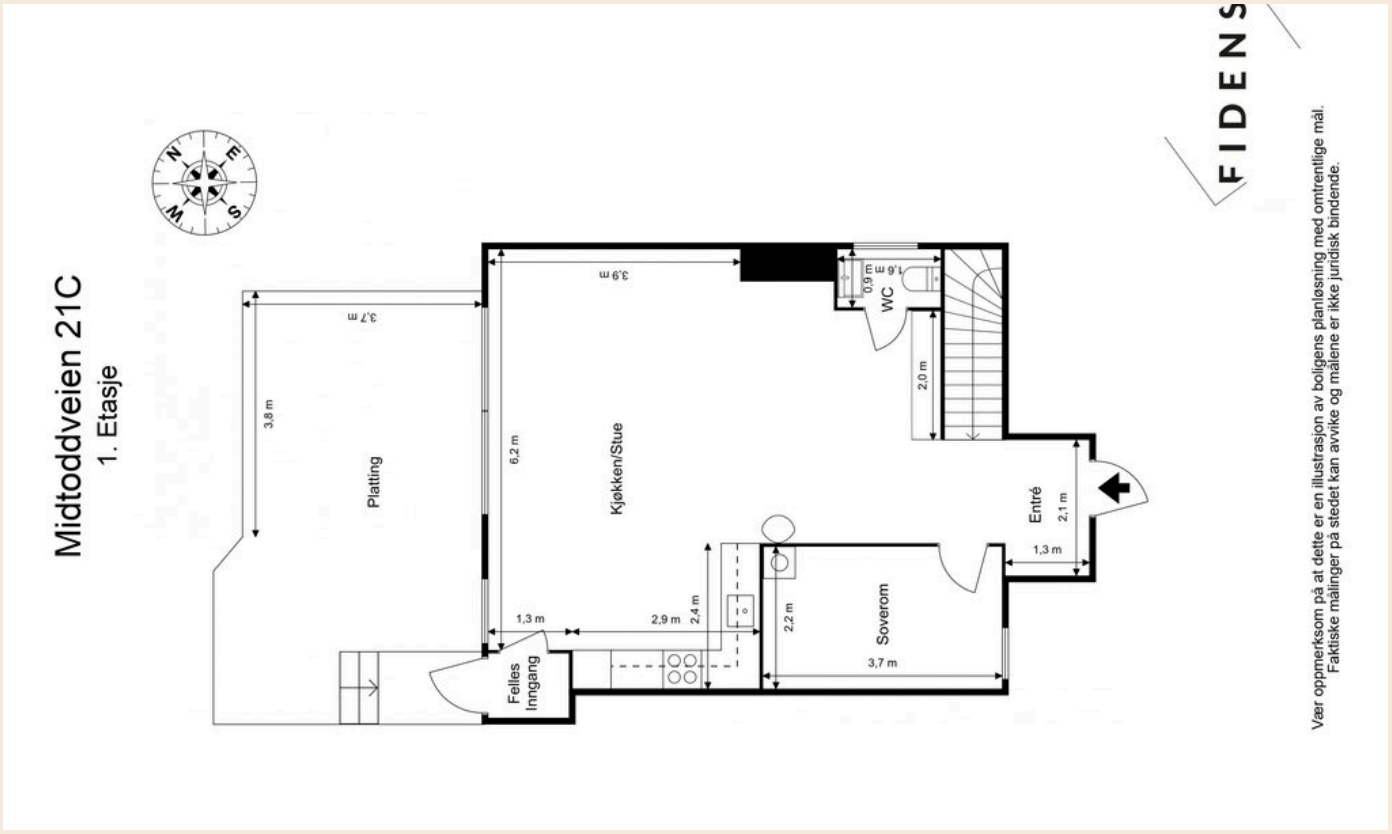
Innholdsrik og tiltalende familiebolig i et attraktivt og barnevennlig område, perfekt for deg som ønsker nærhet til Marka kombinert med enkel tilgang til byen. Her bor du fredelig og grønt, samtidig som kollektivtilbudet tar deg raskt til sentrum.

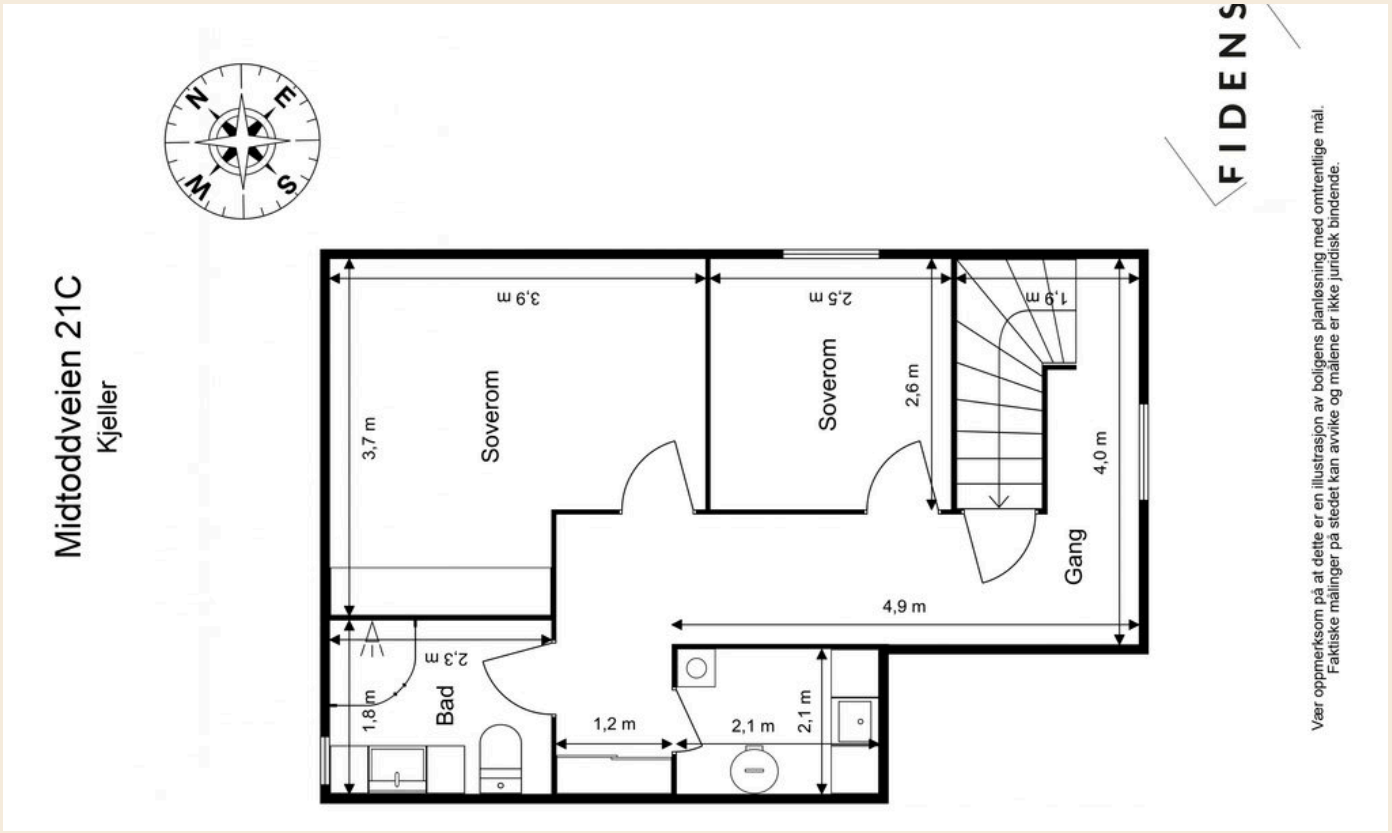
Boligen ligger med kort gangavstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, trikk, buss og tog. I nærområdet finner du idrettsplasser, badeplasser og et bredt utvalg turmuligheter hele året. Sommerstid inviterer Marka til fotturer, sykling og bading, mens vinteren byr på flotte skiforhold. På snørike dager kan du gå rett fra gårdsplassen og inn i løypene ved Oset.

Høydepunkter:
Vesentlig renovert i 2011
Moderne standard
Flotte uteområder oppgradert i 2024 og hageflekk på ca. 40 kvm
Parkeringsplass med lader
Toalettrom fra 2025

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm





Kjeller
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm















Etasjen har et pent soverom med plass til seng og skrivepult.





Rommet passer perfekt som soverom, kontorplass eller gjesterom.


















Skijack
MADSHUS
ATOMIC
LG

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0040/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Midtoddveien 21C, 0494 OSLO
Gnr 72, bnr 34, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Aurora Nikolaisen
Kristian Hoff

Kjøpesum og omkostninger
10 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
258 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
260 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
273 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 610 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 623 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1920

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 101 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 48 kvm.
Total BRA: 48 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 20 kvm.

Innhold
Leiligheten strekker seg over to plan og inneholder:
1. etasje: Entre, stue, kjøkken, toalett, soverom.
Kjeller: Gang, bad, vaskerom, 2 soverom.

Leiligheten ha en innvendig bod under trapp og en utvendig bodløsning under veranda.

Standard
1. etasje

Entre:
Lys og innbydende entré med flislagt gulv og behagelig gulvvarme. Her er det god oppbevaringsplass i stort garderobeskap med rikelig plass til ytterklær og sko. En hyggelig velkomst som gir et godt førsteinntrykk av boligen.

Stue:
Flott og delikat stue med god plass til sofa og øvrig møblement. Rommet fikk ny parkett i 2022, noe som gir et moderne og helhetlig uttrykk. Størrelsen gir også rom for et eget spisebord, perfekt for hyggelige måltider med venner og familie. Peisen sørger for god varme og en lun atmosfære på kjøligere dager. Fra stuen er det direkte utgang til boligens eksklusive uteområde.

Uteområde:
Boligen disponerer et fantastisk uteområde som virkelig løfter helhetsopplevelsen. Her får du en hageflekk på ca. 40 kvm med romslig platting med god plass til utemøbler, grill og hyggelige sittegrupper. De gode solforholdene gir lange, lyse dager i rolige omgivelser.

Uteområdet ble betydelig oppgradert i 2024 med planering og ny plen, støttemur langs blomsterbed samt nytt gjerde mot nabo. Resultatet er et pent, gjennomført og lettstelt uterom. Et perfekt sted for både store og små å nyte fine dager hele året rundt.

Kjøkken:
Pent kjøkken fra 2011 med innredning fra System Kjøkken og stilrene, glatte fronter. Kjøkkenet byr på rikelig med benkeplass og gode oppbevaringsmuligheter i både skuffer og skap. Innredningen har laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri fra Grohe. Over stekesonen er det mekanisk avtrekksvifte. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, samt praktisk kombiskap.

Toalett:
Toalettrommet ble pusset opp i 2025 og fremstår moderne og delikat med nye fliser, varmekabler, ny innredning og speil. Rommet er utstyrt med gulvvarme. Videre har toalettrommet naturlig avtrekk, veggmontert wc samt servantskap med ettgreps blandebatteri.

Soverom:
Pent soverom med plass til seng og garderobeskap.

Kjeller:

Gang:
Gangen har skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Perfekt til oppbevaring av yttertøy, sko eller diverse husholdningsartikler. Herfra har du tilgang til boligens resterende soverom, bad og vaskerom.

Bad:
Tidløst bad fra 2011 med gulvvarme. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk, innfellbare dusjdører, vegghengt wc og servantskap med ettgreps blandebatteri fra Grohe.

Vaskerom/bod:
Meget praktisk separat vaskerom og bod med opplegg for vaskesøyle, utslagsvask og Elfa hyllesystem. Her er det god lagringsplass og funksjonelle løsninger. Rommet er utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, varmtvannsbereder fra 2025, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

To soverom:
Boligens øvrige soverom ligger i underetasjen. Begge rommene har god plass til dobbeltseng og garderobeskap og fremstår som romslige.

Parkering
Det medfølger 1 biloppstillingsplass med elbillader.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 0 kr for ett år
Motorsykkel og moped: 0 kr for ett år
El-bil: 0 kr for ett år
El-motorsykkel og el-moped: o kr for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble renovert i 2011, drenert, installering av kloakkpumpe nytt bad og kjøkken. Dette ble utført av fagfolk. Entrepenør Westindustrier AS Rørlegger Randow Rør AS Elektriker Elektrokonktakten AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Randow rør AS Børre Randow Totalrenovering av bad. Gjennomført i 2011

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Har dokumentasjon på hvem som har utført arbeidet, men ikke hvordan.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden ble malt sommer 2023, før vi flyttet inn. Malerfirma som utførte dette.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grunn entreprenør Rivtec AS Det ble drenert i forbindelse med totalrenovert i 2011, utvendig isolering av kjellervegg.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Granrud elektriske AS Diverse arbeid gjennomført 2021-2023. Ligger dokumentert på Boligmappa.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Granrud Elektriske AS Montering av Zaptec GO billader på parkeringsplass. 8/5 2023

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannsbereder. Sofienberg rør og varme AS 08.08.2025.

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

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Det er installert kloakkpumpestasjon i leilighet 21 B, som er felles for hele huset. Olav Haugestøl pumpeservice AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært.
- Arbeid som er utført: Opparbeidet hage vår 2024, med støttemur, gjerder og ny plen. Bodløsning under veranda/trapp Pusset opp toalettrom høst 2025, varmekabler og elektrisk utført av faglært, Ovel AS.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: 2021, 2022, 2023 og 2026. Dokumentene ligger i boligmappa.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

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:

- 4-mannsbolig er oppført i én etasje over kjeller.
- Støpt grunnmur.
- Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med stående panel og liggende panel.
- Taket er et valmtak og er tekket med teglstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2+1-lags glass.

Huset er bygget i 1917, men det ble renovert og delt opp i 2011. Selger informerer om at det er hvert hus for seg som står for egent vedlikehold og kostnadene dette kommer med.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører:
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene av eldre dato. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
- Karmer er utvendig værslitte og estetiske skader på inngangsdør. Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis sprukket/øsnet. Det registreress skade på utvendig glass på stuevinduet.

Våtrom: Bad:
- Vindu er plassert i våtsone. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.
- Det registreres riss / sprekker i silikonfuger på overgang gulv-vegg.
- Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
- Enkelte flis er skadet / sprukket. Dette er under toalettet og ved avløp til servanten.
- Det registreres fuktsvellinger på undersiden av døren og nederst på listverket til døren.
- Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Våtrom: Vaskerom:
- Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Det er målt en høydeforskjell på ca. 15 mm. Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men høydeforskjellen er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for rehabilitering.

Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.
- Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Bad: Vaskerom:
-Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
- Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende fastmonterte gjenstander, løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Takpendler i stue og på gjesterom.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes om alle leieforhold.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
C - gul
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.
- Peis.
- Varmekabler på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 000 kWh 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 1 749,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene faktureres kvartalsvis og utgjør kr 5 246 per termin.

Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, forretningsfører, øvrig drift/ vedlikehold av fellesområder.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 17 136,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 875,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 1 585,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Midtoddveien 19-21, orgnr. 995666804

Om sameiet
Sameiet Midtoddveien 19-21 består av 14 boligseksjoner.

Den tinglyste eierbrøken er 60/1128, mens det i vedtektene er fastsatt en annen eierbrøk som sameiet forholder seg til med brøk 109/1598

Forretningsfører er Advokat Per Kristian Gråbø.

Forretningsfører
Advokat Per Kristian Gråbø

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Seksjonen har ingen fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 5 847,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 16 062 ,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 5 650,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter ligger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad, trappevask, gressklipping samt snømåking må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt sålenge dyreholdet ikke er til sjenanse for naboer.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 477 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 3.477,1 kvm som tilhører sameiet. Seksjonen disponerer egen del som egen hageparsell på ca. 40 kvm og denne er tinglyst i seksjoneringsbegjæringen. Tomten er pent opparbeidet barnevennlige plenarealer, beplantning, prydbusker og vintergrønn hekk.

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 ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert til 1917. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 ferdigattest for innredning av kjeller og loft til boareal datert 03.01.2012.

Det foreligger avvik mellom dagens rombruk og byggemeldte godkjenninger:
- Boden i stuen i 1. etasje er fjernet.
- Byggemeldt bod i kjeller er tatt i bruk som vaskerom.

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 bolig m.tilh. anlegg. 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/

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Utvalgte byggesakser i nærområdet:

Midtoddveien 23 - tilbygg og ombygging av bolig, riving av uthus.
Saksnummer: 202509164

Myrerdraget 2 - tilbygg, bruksendring og fasadeendring.
Saksnummer: 202508838

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/72/34/11:
21.07.1916 - Dokumentnr: 900800 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1970 - Dokumentnr: 16993 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:72 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2004 - Dokumentnr: 54803 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2005 - Dokumentnr: 20247 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Plikt til å overdra veigrunn vederlafsfritt til Oslo Kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2005 - Dokumentnr: 53862 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2026 - Dokumentnr: 122735 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.08.2004 - Dokumentnr: 54803 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/888
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-16

19.08.2005 - Dokumentnr: 53862 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/1128

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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.

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: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) –

estimert til kr. 67 275,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - faktura maks 4 visninger uansett antall kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr - det er mulig denne kan være en del lavere da det er mindre regnskapsbyrå kr. 6 725,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg foto - kveldsbilder ca. kr. 3 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 14 100,-

Samlet skal selger betale kr. 163 400,- 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. 3 625,-.

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 21. februar 2026

Megler
Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Midtoddveien 21C

Nabolaget Kjelsås - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	**4 min** 0.3 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	**22 min** 1.9 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	**6 min** 2.9 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	**14 min** 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	**7 min** 3.4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	**7 min** 4.9 km

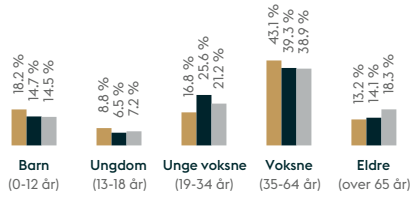
Offentlig transport

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
Tåsen Linje 5	**6 min** 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**17 min** 7.7 km

Barnehager

Kjelsås skole barnehage (1-5 å... 105 barn	**4 min** 0.3 km
Haugensjordet barnehage (1-5 å... 66 barn	**8 min** 0.6 km
Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år... 54 barn	**9 min** 0.8 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

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

Kjelsås skole	2 min
Kjelsåsmyra fotballbane	5 min
Stadion Fysio/Treningssenter	9 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 21C
0494 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i 4-mannsbolig
Byggeår:	1920
BRA:	101 m^2
BRA-i:	101 m^2
Rapportdato:	4.2.2026 (Gyldig til 4.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	11	5	1	1

Supertakst

GNR: 72 BNR: 34 SNR: 11

Mathias Walla Brandshaug
Komplett Taksering AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Midtoddveien 21C
0494 Oslo

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) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39562

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.

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.

Utvidet el-kontroll

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom	

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	
Våtrom: Bad - Overflater	
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	
Våtrom: Vaskerom - Overflater	
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Snødekt.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.2.2026

Rapportdato
4.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Aurora Nikolaisen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Kristian Hoff** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug** Telefon: **45276275**
Firma: **Komplett Taksering AS** Epost: **mwb@ktaksering.no**
Tittel: Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Informasjon om boligen

Adresse: **Midtoddveien 21C, 0494 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **72** Bruksnr: **34** Festenr:
Seksjonsnr: **11** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1920**
Boligtype: **Leilighet i 4-mannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
4-mannsbolig er oppført i én etasje over kjeller. Støpt grunnmur. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et valmtak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2+1-lags glass.

Huset er bygget i 1917, men det ble renovert og delt opp i 2011. Selger informerer om at det er hvert hus for seg som står for egent vedlikehold og kostnadene dette kommer med.

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: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**53**	**53** Romfordeling: Entre, stue, kjøkken, toalett og soverom.	**0**	**0**	**20**
Kjeller	**48**	**48** Romfordeling: Gang, bad, vaskerom og 2 soverom.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**101**	**101**	**0**	**0**	**20**

Kommentar til arealberegning

Terrassen/plattingen er kun omtrentlig oppmålt etter beskrivelse av eier da denne var snødekt på befaringen med usikkerheter om hvor langt ut denne går.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selgers egenerklæringer opplyser at dreneringen av bygget ble gjort i 2011.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	**TG-1**
Pga snø kan ikke bruken av grunnmursplast påvises. Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert. Tilstandsgraden er satt basert på opplysninger at dreneringen er fra 2011.	

6.2 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjelleren er innredet etter byggeår.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-1

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu. Grunnet at kjellere er er mer fukt anses dette som en minimal ventilering. Iht dagens krav vil ikke spalteventiler være tilstrekkelig men ut fra at det er ukjent når det ble gjort om til oppholdsrom er det også ukjent hva kravet var da.

Det er tidligere tatt hull i det nordlie hjørnet av boligen og dette hullet er brukt på ny for å foreta fuktmålinger.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU

Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når den er snøfri.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass og 2+1-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Inngangsdør i malt utførelse med glassfeldt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer er fra 1986-2023

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene av eldre dato. Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Karmer er utvendig værslitte og estetiske skader på inngangsdør. Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis sprukket/øsnet.
Det registreress skade på utvendig glass på stuevinduet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Glass er av eldre dato og det må påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre glass.

Overflatebehandlinger og vedlikehold bør påregnes.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fra System Kjøkken med glatte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Grohe. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og kombiskap. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Innredningen vurderes å være i funksjonell god stand og ingen skader utover normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	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?	Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Anlegget er fra 2011 iht tidligere prospekt og egenerklæringsskjema.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Synlig avløp i plast.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Anlegget er fra 2011 iht tidligere prospekt og egenerklæringsskjema.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det liker samsvarserklæringer fra 2021, 2022, 2023 og 2026 i boligmappa men ikke noe fra tidligere arbeider.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	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 av elektrisk
Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
2025

Størrelse
Ukjent.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Alder er opplyst av selger og størrelse er ukjent. Berederen er plassert sånn at det ikke er mulig å lese av denne informasjonen på berederen.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.12 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht. tidigere prospekt og egenerklæringsskjema er badet fra 2011.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Det er målt en høydeforskjell på ca. 15 mm. Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

Vindu er plassert i våtsone. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres riss / sprekker i silikonfuger på overgang gulv-vegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Enkelte flis er skadet / sprukket. Dette er under toalettet og ved avløp til servanten.

Det registreres fuktsvellinger på undersiden av døren og nederst på listverket til døren.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, påse at vann ikke renner mot terskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med mekanisk avtrekk, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri fra Grohe.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Det er en mindre krakkelering i servanten.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg ved dør ble derfor valgt, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill. Inspeksjonsluke fra skyvedørsgarderoben er brukt.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.13 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht. tidigere prospekt og egenerklæringsskjema er vaskerommet fra 2011.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Det er målt en høydeforskjell på ca. 15 mm. Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men høydeforskjellen er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales forsiktig bruk av vann utenfor dusjsonen, påse at vann ikke renner mot terskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, bereder, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering

Oppsummering av ventilasjon **TG-3**

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon	
Ventilering av rommet bør etableres.	
Kostnadsestimat ventilasjon	**20 000 - 100 000**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Inspeksjon er gjort via inspeksjonsluke ved avløpsrør. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nikolaisen, Aurora	9578-5999-4-1770111	2026-02-03 22:23:29
Hoff, Kristian	9578-5998-4-979002	2026-02-03 22:30:15

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. feb. 2026

Oppdragsnummer
5-0040/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Midtoddveien 21C, 0494 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Aurora Nikolaisen, Kristian Hoff

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP2686555.9.1
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten ble renovert i 2011, drenert, installering av kloakkpumpe nytt bad og kjøkken. Dette ble utført av fagfolk. Entrepenør Westindustrier AS Rørlegger Randow Rør AS Elektriker Elektrokonktakten AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Randow rør AS Børre Randow Totalrenovering av bad. Gjennomført i 2011

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

Nei

Eventuell kommentar: Har dokumentasjon på hvem som har utført arbeidet, men ikke hvordan.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasaden ble malt sommer 2023, før vi flyttet inn. Malerfirma som utførte dette.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grunn entreprenør Rivtec AS Det ble drenert i forbindelse med totalrenovert i 2011, utvendig isolering av kjellervegg.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Granrud elektriske AS Diverse arbeid gjennomført 2021-2023. Ligger dokumentert på Boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Granrud Elektriske AS Montering av Zaptec GO billader på parkeringsplass. 8/5 2023

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannsbereder. Sofienberg rør og varme AS 08.08.2025

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entrepenør Westindustrier AS

---

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

Ja

Beskriv: Det er installert kloakkpumpestasjon i leilighet 21 B, som er felles for hele huset. Olav Haugestøl pumpeservice AS

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Opparbeidet hage vår 2024, med støttemur, gjerder og ny plen. Bodløsning under veranda/trapp Pusset opp toalettrom høst 2025, varmekabler og elektrisk utført av faglært, Ovel AS.

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges 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: 5-0040/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hoff, Kristian	**2026-02-03**	**Nikolaisen, Aurora**	**2026-02-03**

Identifikasjon

bankID Hoff, Kristian

Identifikasjon

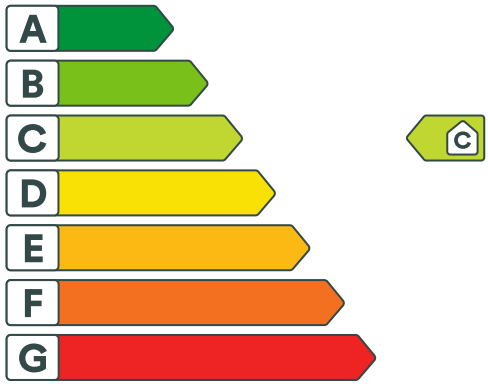
bankID Nikolaisen, Aurora

Signicat

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



Adresse	
Midtoddveien 21C, 0494 OSLO	
Dato for energimerking **30.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-253998**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80166567**
Gårdsnummer **72**	Bruksnummer **34**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **103,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **103,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
143,72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
143,72 kWh/m²	**15 437 kWh**

VEDTEKTER
FOR SAMEIET MIDTODDVEIEN 19-21

Vedtatt i ordinært årsmøte
Den 7. oktober 2020
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Midtoddveien 19-21, og har gårdsnummer 72 og bruksnummer 34 i Oslo kommune.

Sameiet består av 14 boligseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt sameiebrøk som følger:

Seksjonsnr. 1	Midtoddveien 19 H	121/1598	Ca. 7,6%
Seksjonsnr. 6	Midtoddveien 19 A	109/1598	Ca. 6,8%
Seksjonsnr. 5	Midtoddveien 19 B	109/1598	Ca. 6,8%
Seksjonsnr. 7	Midtoddveien 19 C	109/1598	Ca. 6,8%
Seksjonsnr. 8	Midtoddveien 19 D	109/1598	Ca. 6,8%
Seksjonsnr. 9	Midtoddveien 21 B	109/1598	Ca. 6,8%
Seksjonsnr. 10	Midtoddveien 21 A	109/1598	Ca. 6,8%
Seksjonsnr. 11	Midtoddveien 21 C	109/1598	Ca. 6,8%
Seksjonsnr. 12	Midtoddveien 21 D	109/1598	Ca. 6,8%
Seksjonsnr. 13	Midtoddveien 19 E	121/1598	Ca. 7,6%
Seksjonsnr. 17	Midtoddveien 19 G	121/1598	Ca. 7,6%
Seksjonsnr. 18	Midtoddveien 19 F	121/1598	Ca. 7,6%
Seksjonsnr. 19	Midtoddveien 21 E	121/1598	Ca. 7,6%
Seksjonsnr. 20	Midtoddveien 21 F	121/1598	Ca. 7,6%

Formålet med Sameiet Midtoddveien 19-21 er å ivareta sameiets drift, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal samt ivareta alle andre saker av felles interesse for sameierne.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett. Eierskiftegebyr

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Ved overdragelse av seksjoner kan styret bestemme at selger av seksjonen skal betale eierskiftegebyr på inntil fire ganger rettsgebyret for å dekke kostnader i forbindelse med eierskiftet.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet og tilhørende hage/arealer iht tegning (vedlegg 1). Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Den enkeltes bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Unnlatelse av å betale fastsatt andel fellesutgifter er å anse som vesentlig mislighold fra seksjonseiers side.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD OG FORSIKRING

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten utvendig og innvendig slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av deler tilhørende bruksenheten. Plikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

Alle kostnader til vedlikehold som nevnt over skal dekkes av den enkelte seksjonseier i den aktuelle bygningen. Hver seksjonseier er altså kun ansvarlig for vedlikeholdskostnader i den bygningen seksjonseiers bruksenhet ligger.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde fellesarealer, herunder også felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Forsikring

Det påligger hver seksjonseier å sørge for forsikring av sin bygning, eventuelt sammen med andre seksjonseiere i felles bygning.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen trenger ikke være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av

innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst tre medlemmer, og ett varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Oslo, 7. oktober 2020

Midtoddveien 19 A

Midtoddveien 19 B

Midtoddveien 19 C

Midtoddveien 19 D

Midtoddveien 19 E

Midtoddveien 19 F

Midtoddveien 19 G

Midtoddveien 19 H

Midtoddveien 21 A

Midtoddveien 21 B

Midtoddveien 21 C

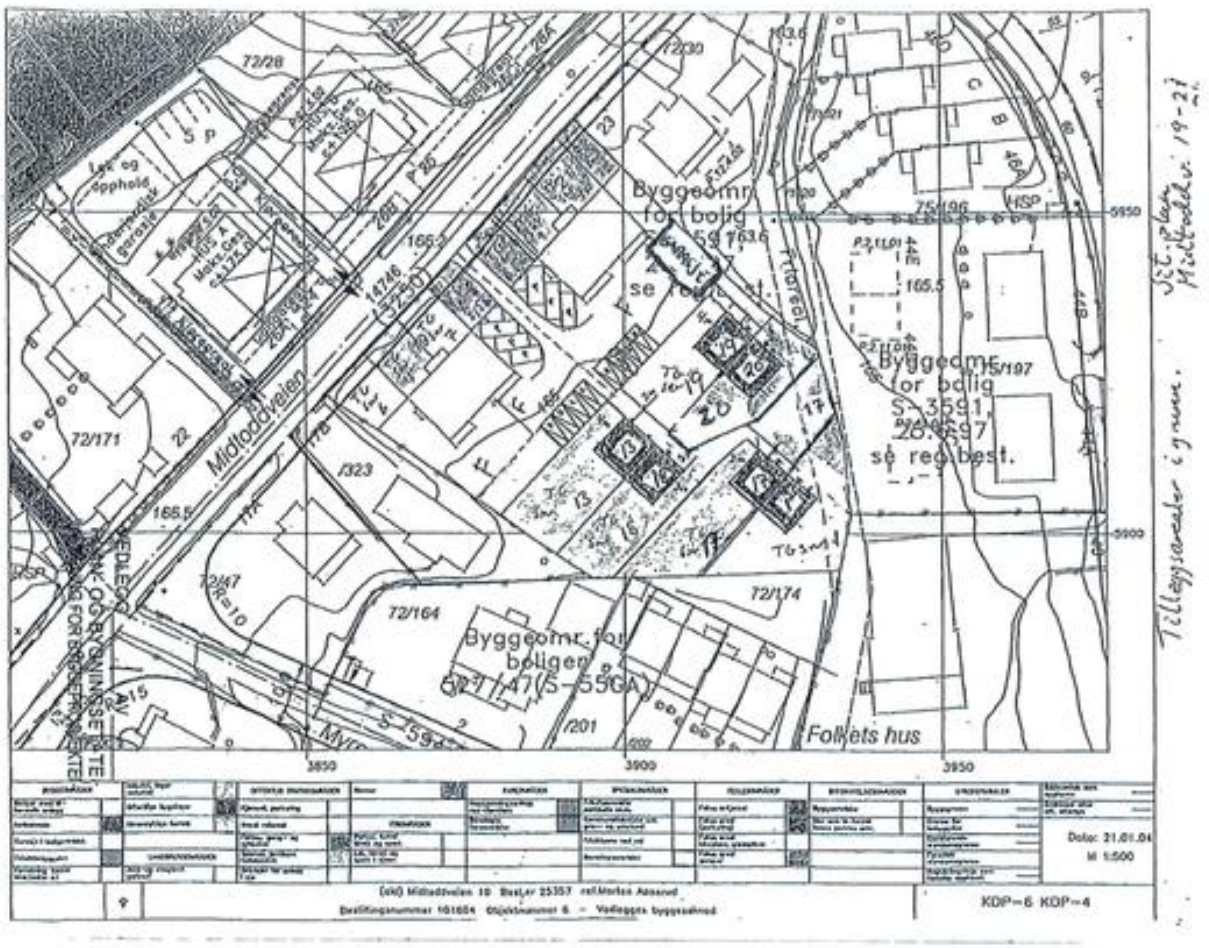
Midtoddveien 21 D

Midtoddveien 21 E

Midtoddveien 21 F

Vedlegg 1: Tegning med arealer tilhørende bruksenhetene

Vedlegg 2: Årsmøtevedtak av 9. juni 2011 om endring av parkering samt godkjenning av garasjebygg (inkludert redegjørelse til vedtaket)


Byggeområde for bolig
Byggeområde for bolig
Folkets hus
Midtoddveien
Tillegg sendes i grunn.
Dato: 21.01.04
M 1:500
KDP=6 KDP=4

VEDLEGG TIL SAMEIEVEDTEKTER FOR SAMEIET MIDTODDVEIEN 19-21 (datert 30.05.2006)

Bygging av garasjer for Midtoddveien 21 E og F samt fordeling av parkeringplasser for Midtoddveien 19 E-H

Eiere av Midtoddveien 21 E og 21 F ønsker å bygge garasje. Dette krever godkjenning av sameiemøtet, iht. vedtektene.

Garasjen planlegges oppført på disse to seksjonenes biloppstillingsplasser merket FFEE, på sameiets parkeringsplass (se vedlegg 1). Garasjen vil plasseres 4m fra husveggen til seksjon 21F, og 1 meter fra tomtegrensen til Midtoddveien 23. Det maksimale omfanget av garasjen vil bli en bredde på 9 meter og en dybde på 5,60. Grunnarealet vil samlet ikke overstige $50m^2$. Eierseksjonene 21E og F disponerer selv innkjøringsarealet til garasjeplassene, men det forutsettes at dette ikke er til hinder for anvendelse av de øvrige oppstillingsplassene.

Den øvrige parkeringsplassen reguleres ved at det deles inn i 5 biloppstillingsplasser på langside mot eierseksjon 21F (biloppstillingsplasser merket CAABB vedlegg 1). Hver enkelt oppstillingsplass har et areal på 2,5 x 5 meter. Dette gir en samlet bredde på 12.5 meter, der 12 meter tas oppover langs hage ved seksjon 21F, de resterende 0,5 meter fra hjørne av eierseksjon 21F og nedover i gangvei. En av de 5 oppstillingsplassene tilfaller seksjonene 19F, mens de øvrige 4 disponeres av 19G og 19H. Ved eventuell senere oppføring av garasje på dette parkeringsarealet, forutsettes det at denne maksimalt strekker seg 10 meter oppover, målt fra hjørnet av eierseksjon 21F.

Parkeringsarealet merket DDC (vedlegg 1) opprettholdes som i dag, og disponeres av 19E og 19F.

Garasjen vil få en utforming og farge tilsvarende tomannsboligene, med liggende paneler 22 grader mønevinkel og sort taksten (vedlegg).

Forslag til vedtak

Sameiermøtet gir tillatelse til at seksjonene 21E og F får oppføre en garasje med tre biloppstillingsplasser, slik det fremgår i beskrivelsen ovenfor, med vedlegg. En eventuell oppføring krever godkjenning iht. plan og bygningsloven. De resterende biloppstillingsplassene til seksjonene 19E-H på sameiets parkeringsplass, fordeles slik det er beskrevet i dette saksfremlegget.

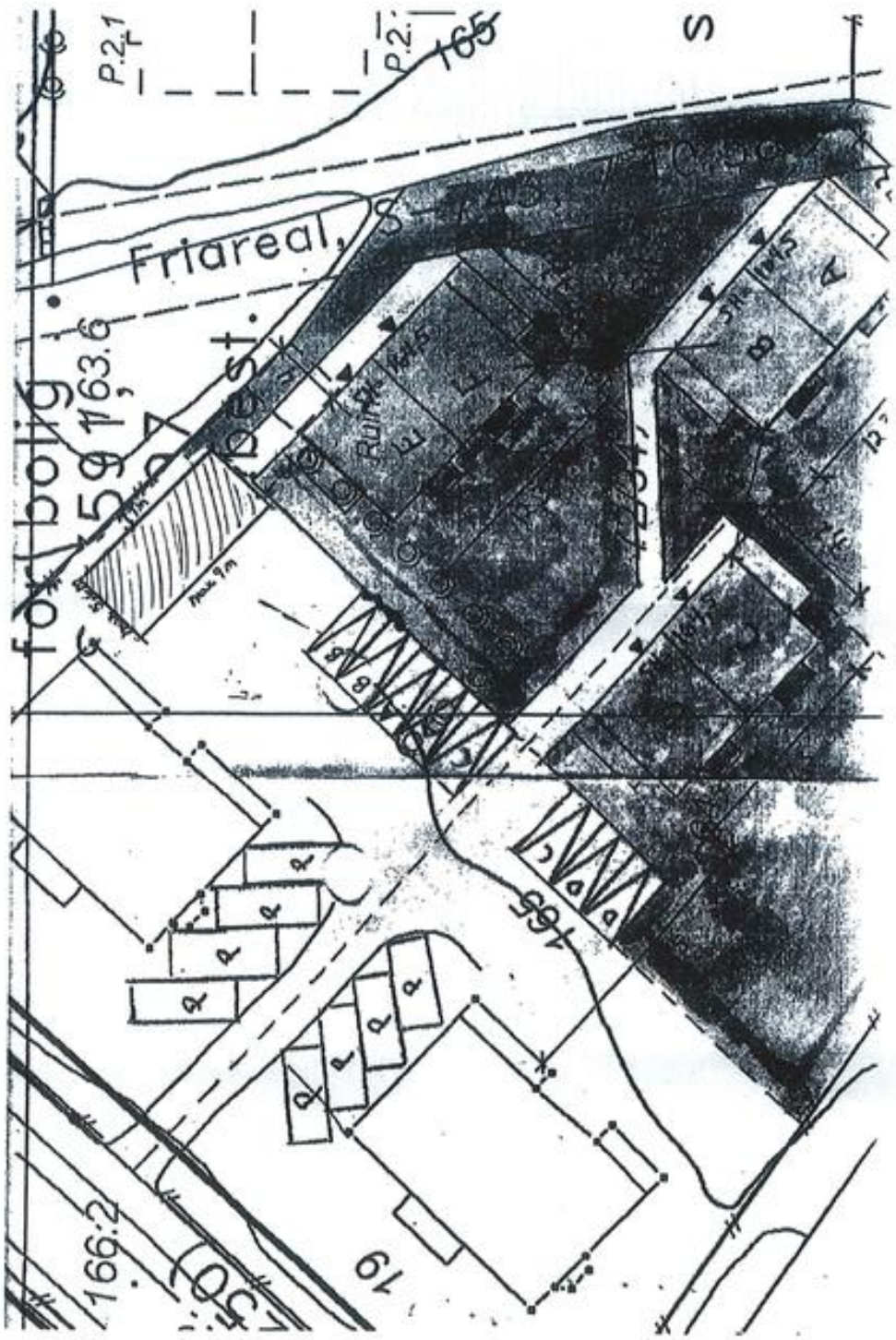
Vedlegg:

1. Plantegning for sameiet Midtoddveien 19-21.
2. Skissetegning av garasje.

Oslo, 9. juni 2011

Seksjonsnr. 1	Seksjonsnr. 5
Seksjonsnr. 6	Seksjonsnr. 7
Seksjonsnr. 8	Seksjonsnr. 9
Seksjonsnr. 10	Seksjonsnr. 11
Seksjonsnr. 12	Seksjonsnr. 13
Seksjonsnr. 17	Seksjonsnr. 18
Seksjonsnr. 19	Seksjonsnr. 20

Vedlegg 1


P.2.1
P.2.1
165
S
Friareal,
Fortorvet
163.6
Rute 9m
Rute 9m
165
166.2
19

NORDVIK

nordvikbolig.no

Vår ref: 5-0040/26
Oslo, 30.01.2026

Megleropplysninger på Midtoddveien 21C - gnr. 72, bnr. 34, snr. 11 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Aurora Nikolaisen	Midtoddveien 21 C, 0494 Oslo	04.12.1990
Kristian Hoff	Midtoddveien 21 C, 0494 Oslo	05.01.1989

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: PETTER RISOLBERG	Tlf.	E-post: petterls@gmail.com.	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? UTTAKT STYRET		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☐ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. UTN STYRE F. SE OVNER			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD						
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?				
FREMLEIE/GODKJENNELSE						
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?				
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?				
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	IKKE GJELDSBREVLÅN					
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr					
Har sameiet formue?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr			
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 5246	Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr		
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer:				
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei			
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato			
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN SE VEDLEGG						
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:				
GEBYR						
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 3.500	Kontonummer for betaling: 60420607515			
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 2.500	Kontonummer for betaling: 60420607515			
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:			

NORDVIK

nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Mangler data

Oslo 18/2-26
Sted, dato

P.M. ADVOKAT PER GRÅBØ MNA
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post d.gundersen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Parken Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 913250575
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo

Med vennlig hilsen

Didrik Rotbakken Gundersen
Eiendomsmeglerfullmektig
+47 902 59 487 / d.gundersen@nordvikbolig.no

HVERT BYGG HAR SIN EGEN FORSIKRING SOM EIERNE BETALER SELV. HVERT BYGG (HUS) DEKKER SELV VEDLIKEHOLD OSV. SE VEDTEKTENE.

VARSLINGER:
(HOVEDVANN LEKKASJE VOLDSOMME TOTALSKADE)

SAMEIET MIDTODDVEIEN 19-21

Vi innkaller til årsmøte i Sameiet Midtoddveien 19-21 den 10. juni 2025 kl. 18.00 i hagen til Midtoddv.19.

Til behandling foreligger følgende:

1. Konstituering

2. Informasjon fra styreleder.

3. Årsregnskap 2024

4. Øking av andel fellesutgifter med 10 % for året 2025 og budsjett 2025.

Oslo den 02.06.2025.

For Styret

Avd. Per Gråbø

Gladvollveien 24g 1168 Oslo **Mob.: 99 35 97 71**
per.graaboe@medart.no

FULLMAKT

Jeg gir herved ……. fullmakt til å representere meg inkludert å avgi stemme, på årsmøte i Sameiet Midtoddveien 19-21 den 10.juni 2025
Oslo, den

Sameiet Midtoddveien 19-21

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE I SAMEIET MIDTODDVEIEN 19-21

Tirsdag den 10 juni 2025 kl.18.00 i hagen til Midtoddveien 19 ble årsmøtet for sameiet avholdt. Tilstede var Emma Hedfeldt, Gjertrud Hafstad, Lars-Ole Groseth, Jon Einar Eckle, Egil Bakken, Bård Seiersnes, Kristian Hoff, Per-Christian Berg, Petter L. Solberg samt forretningsfører Per Gråbø.

1. Konstituering
Per Gråbø ble valgt til å lede møtet og til å føre protokollen. Til å undertegne protokollen ble Jon E. Eckle og Peter L. Solberg valgt.
Det var ingen innvendinger til innkallelsen og møtet ble deretter erklært lovlig satt.

2. Resultatregnskap 2024 og balanse
Regnskapet for 2024 ble gjennomgått av Per Gråbø som besvarte spørsmål, regnskapet ble deretter enstemmig vedtatt. Den store økningen i kommunale avgifter ble kommentert.

3. Budsjett 2025 øking av andel fellesutgifter
Budsjettet for 2025 inkludert 10% økning av andel fellesutgifter ble enstemmig vedtatt dog starter økningen den 01.01.26

Mer forelå ikke til behandling og møtet ble deretter hevet.

Oslo, den 10.juni 2025

Jon E. Eckle | Petter L. Solberg | Per Gråbø

Regnskap 2024

Midtoddveien 19-21

org.nr. 995666804

Sameiet Midtoddveien 19 - 21
Resultatregnskap pr 31.12

	2024	2023
Driftsinntekter		
Husleieinntekter	280 140	233 445
Sum driftsinntekter	280 140	233 445
Driftsutgifter		
Reparasjoner og vedlikehold	7 425	5 734
Komm. Avgifter	220 148	188 564
Forretningsførsel	25 000	24 000
Forsikringspremie	10 280	9 178
Bankgebyrer/diverse	1 225	84
Sum driftsutgifter	264 078	227 560
Driftsresultat	16 062	5 885
Finansinntekter/utgifter		
Renteinntekter	0	0
Netto finans	0	0
Årets resultat	16 062	5 885

Sameiet Midtoddveien 19-21

Balanse per 31.12

	2024	2023
Omløpsmidler		
Kundefordringer	11 128	16 818
Bankinnskudd	62 996	36 578
Div. Fordringer	1 290	2 564
Sum Eiendeler	75 414	55 960
Gjeld og egenkapital		
Leverandørgjeld		
Forskuddsbetalte leier	8 499	5 106
Sum gjeld	8 499	5 106
Egenkapital		
Kapital per 1.1	50 855	44 970
Årets resultat	16 062	5 885
Egenkapital per 31.12	66 917	50 855
Sum gjeld og egenkapital	75 415	55 960

Midtoddveien 19-21

Noter til regnskapet 2024

Note - Regnskapsprinsipper
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
Regnskapet bygger på historisk kost prinsippet.
Kostnader sammenstilles med og kostføres samtidig med de inntekter kostnadene.
kan sammenstilles med.
Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Note - Kortsiktig gjeld og fordringer
Disse er oppført til pålydende pr 31.12.

Note - Ansatte og miljø
Det er ingen ansatte i sameiet
Sameiet forurenser ytre miljø minimalt.

Note - Ytelser til ledende personer
Honorar til bestyrelse er bokført med kr 25.000,-

Note - Spesifikasjon vedlikehold

Addsecure AS	Alarmovervåkning 2024.	2 230,00
Nordisk Pukk og Sand AS	Strøsand/isgrus - 15 sekker a 20 kg	1 590,00
Addsecure AS	AddSecure - endret konfigurasjon	500,00
Niwi Miljøtiltak AS	Renhold av søppelbeholdere	3 105,00
	SUM	**7 425,00**

Sameiet Midtoddveien 19 - 21
Resultatregnskap pr 31.12

	Bud 2025	Bud 2024	2024	2023
Driftsinntekter				
Husleieinntekter	308 150	280 135	280 140	233 445
Sum driftsinntekter	308 150	280 135	280 140	233 445
Driftsutgifter				
Reparasjoner og vedlikehold	20 000	10 000	7 425	5 734
Komm. Avgifter	245 000	225 000	220 148	188 564
Forretningsførsel	26 000	25 000	25 000	24 000
Forsikringspremie	11 000	10 500	10 280	9 178
Bankgebyrer/diverse	500	100	1 225	84
Sum driftsutgifter	302 500	270 600	264 078	227 560
Driftsresultat	5 650	9 535	16 062	5 885
Finansinntekter/utgifter				
Renteinntekter	0		0	0
Netto finans	0	0	0	0
Årets resultat	5 650	9 535	16 062	5 885

572. 1916 Arbeiderbolig A-

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-No. 573- 1916

Bilag 1

Ansk. Snikker Ole Olsen

Ekspeditions-Dokument

angaaende vaaningshus og uthus (arbeiderbolig.)

Eier: O. Mustad og Søn

paa gr.-no. 72 br.-no. 30 + 34 Hjelvaas.

Parcel no. til gate no.

Indlevert 10 juli 1916 Attestert 21/4-17

REGULERINGSCHEFEN
453- 19-1916.
AKER

Oversendes hrr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grændser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningsvæsen den 10 juli 1916

for bygningschefen Thor Mälbach.

Gjaldfri. Kvittert kr. [illegible]

453 D.

Tilbakesendes hr. bygningschefen med bemerkning at situationsplanen bilag 3 er utlaant til bestyrer Knap (Kfr. vedlagte gjennemslag av skrivelse av 13 ds).

Efter Konferanse idag med bestyrer Knap vil vaaningshusene bli lagt som angit med rødt paa situationsplan bilag 3 av sid 572-1916)

Der er av ingeniørhensyn intet at

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ramsfjell Arkitekter AS
Kronprinsensgate 3
0251 OSLO

Dato: 25.01.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201100931-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hedvig Øberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MIDTODDVEIEN 21 A-D	Eiendom:	72/34
Tiltakshaver:	Robert Nilsen	Adresse:	Sandbakken 7, 3936 PORSGRUNN
Søker:	Ramsfjell Arkitekter AS	Adresse:	Kronprinsensgate 3, 0251 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - MIDTODDVEIEN 21 A-D

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 03.01.2012

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.01.2012 av:

Hedvig Øberg - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic

Kopi til:
Robert Nilsen, Sandbakken 7, 3936 PORSGRUNN

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

J.-nr. 573-1916

572. 1916 Vaaningshus A

Bygningsanmeldelse

Fortegnelse over bilag.

1) Exp. dak.
2) Anmeldelse
3) Sit. plan
4) Tegning av V. hus
5) - do - av østhus.
6) Ansøk. andr. Bygn. 73-1913
1-9-16 7) Anm. om afgravning etc. 30/8-16
8) ~~Tegning av Kjøkken~~
9) Jordsm. i Klæbu m/fl. 572.16 Lnr. 10
10) Tils. helsekommissionen } 18/
11) " brandvæsenet } 4-17
12) " vaningen ✓
13) Ford. bevilg. m/fl. 572.17 Lnr. 11
14) Gjenpart. — " — 12
15)
16)
17)
18)
19)
20)
21)
22)
23)
24)
25)
26)
27)
28)
29)
30)
31)
32)
33)
34)
35)

angaaende Vaaningshus og østhus - Arbeidsarbeide B -

Gaards-nr. 72 Bruks-nr. - 30 - 34 - Kjelsaas -

Tomt-nr. Gate-nr.

Bygherre O. Mustad og Søn

Anmelder Ark. T. Hassel Pierløff

Ansvarshavende Snekker Ole Olsen
adr. Mustad pr. Kjelsaas

Indleveret 10 juli 1916

Oversendt helseraadet

Oversendt overingeniøren 18/4-17 Lnr. 12 ✓

Oversendt kloakvæsenet — " — 10 ✓

Indredning attest 21. 17/4-17

Færdig attest

2. L

21. 6.

Gaards-nr. Bruks-nr.

Tomt-nr. Gate-nr.

J-nr. 573-1916 Mustad Kjelsaas.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning bad og W.C. i 1.og 2 etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Midtoddveien 21.	Gnr.72,Bnr.34.	70/2842.

Byggherre	Ansvarshavende
O.Mustad og Søn A/S, Mustadsvei 1. OSLO 2. GA/AKJ	Tømmermester Edgar Karlsen Jomfrubråtveien 46 A. BEKKELAGSHÖGDA

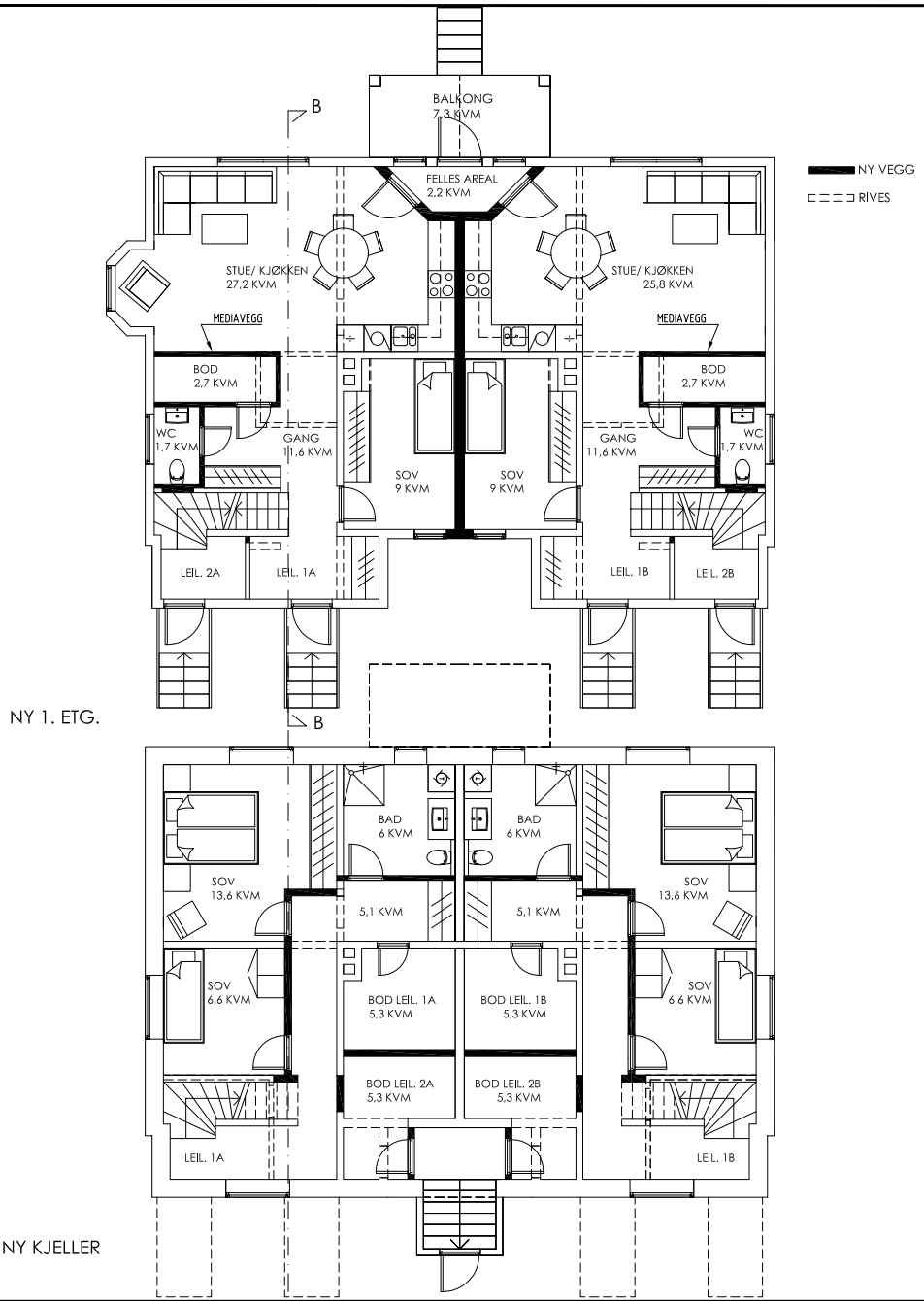
Dato
26. april 1972.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
G. Amundsen

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

Skj. C-16. 10 000. ANDVORD. 2354/171. —



Rev	Rev. gjelder	Dato	Sign	Kontroll

Lokalitetsinngsfigur

Tiltak/ Tiltaksadresse

Ombygging/ bruksendring
firemannsbolig
Midtoddveien 21

Tiltakshaver

Geir Pedersen

Prosjekterende

RAMSFJELL ARKITEKTER AS

SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL

KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46

Ferdig grad

Under arbeid

Tegningsnavn/ tittel

KJELLER- OG 1. ETG
NYE PLANER

Data

arktv: Z:\Eigil Ramsfjell\1-PROSJEKT\Midtoddveien 21\TEGNINGER

Dato	Tegnet	Faglig	Kontroll	Bygn.type
22.06.11	TSG	MJB	MJB	BOLIG

Målestokk	Prosjekt nr.	Løpe nr.	Rev.
1:100	-	E - 01	-

Filnavn: 110322.DWG Tegning str. A3 Plottet dato: 22.06.2011 Bruker: HANNE

Oslo

S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

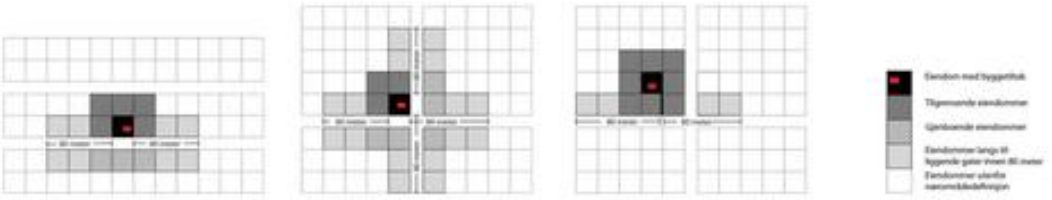
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

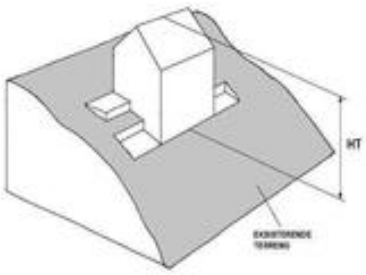
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

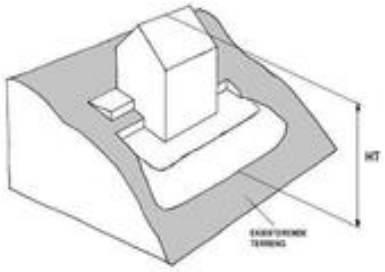
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

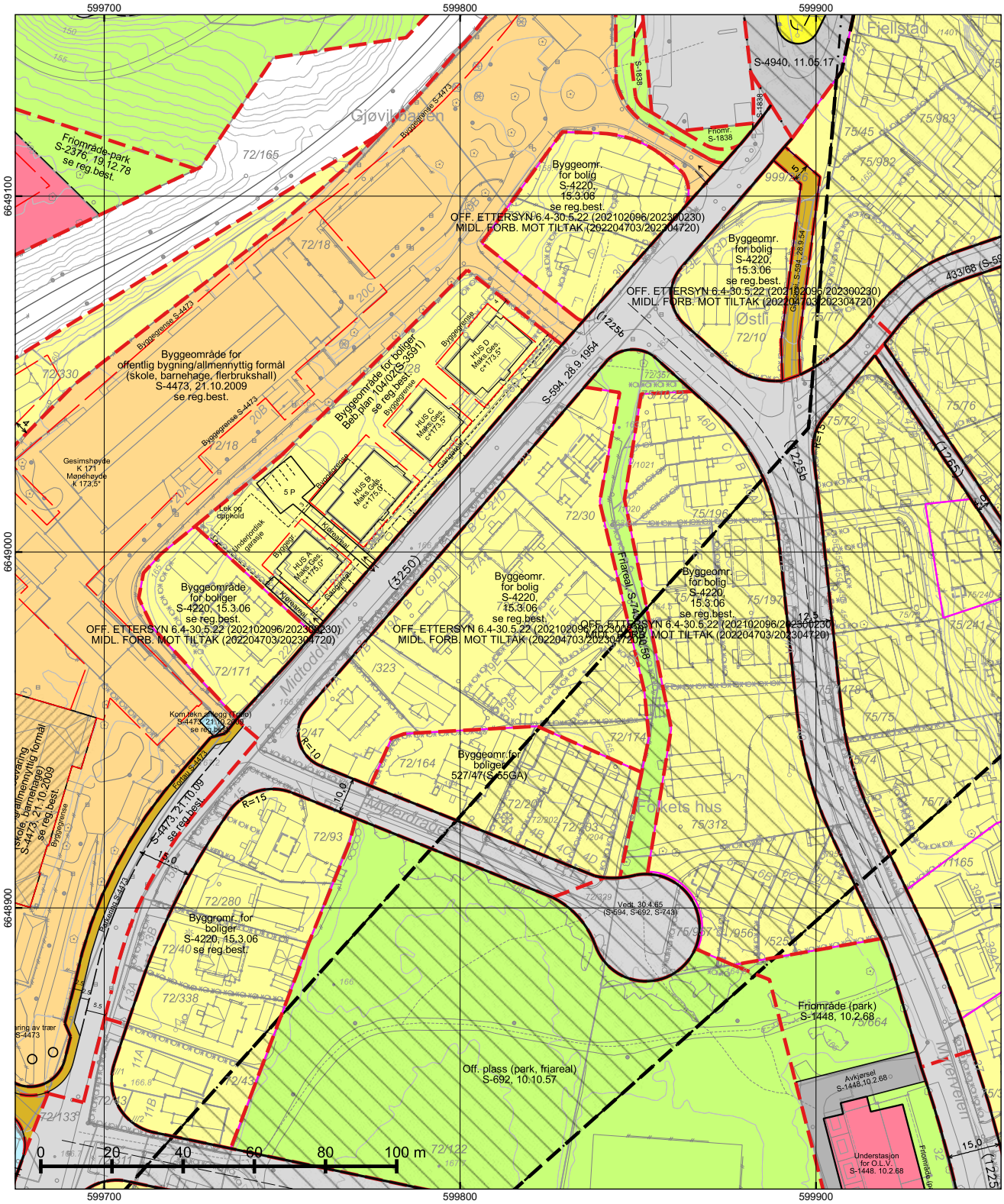
Reguleringskart

– 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: 152410/ 86525926
Deres ref.:
Adresse: Midtoddveien 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 72/34

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: 30.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

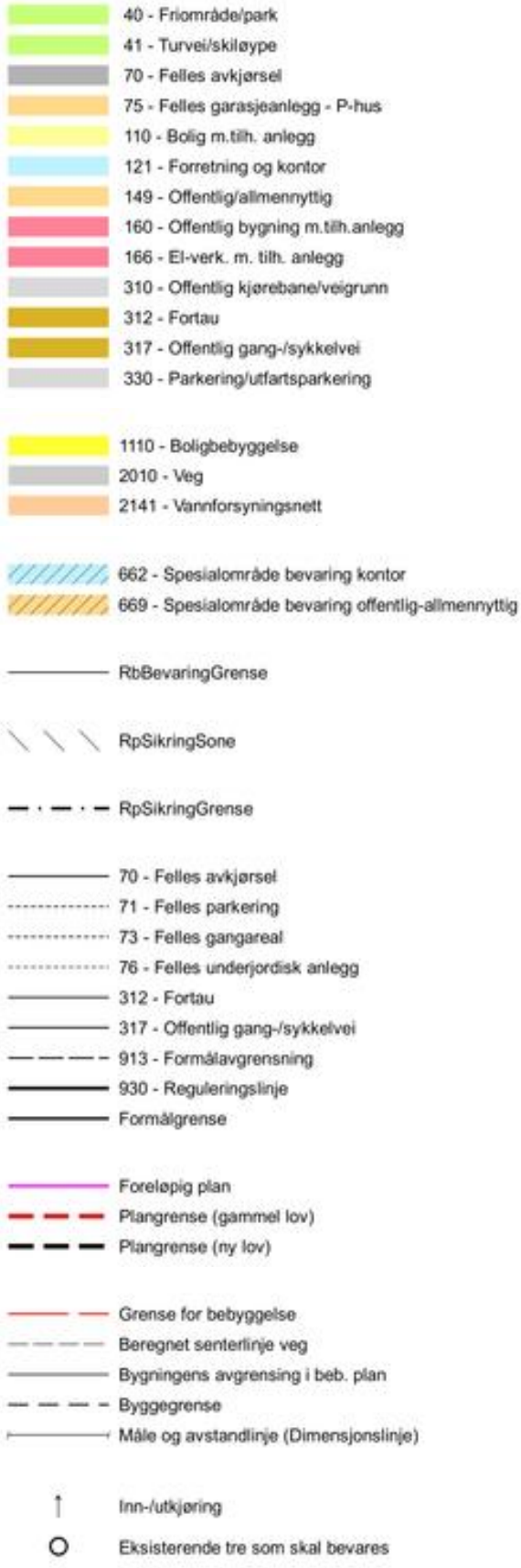
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

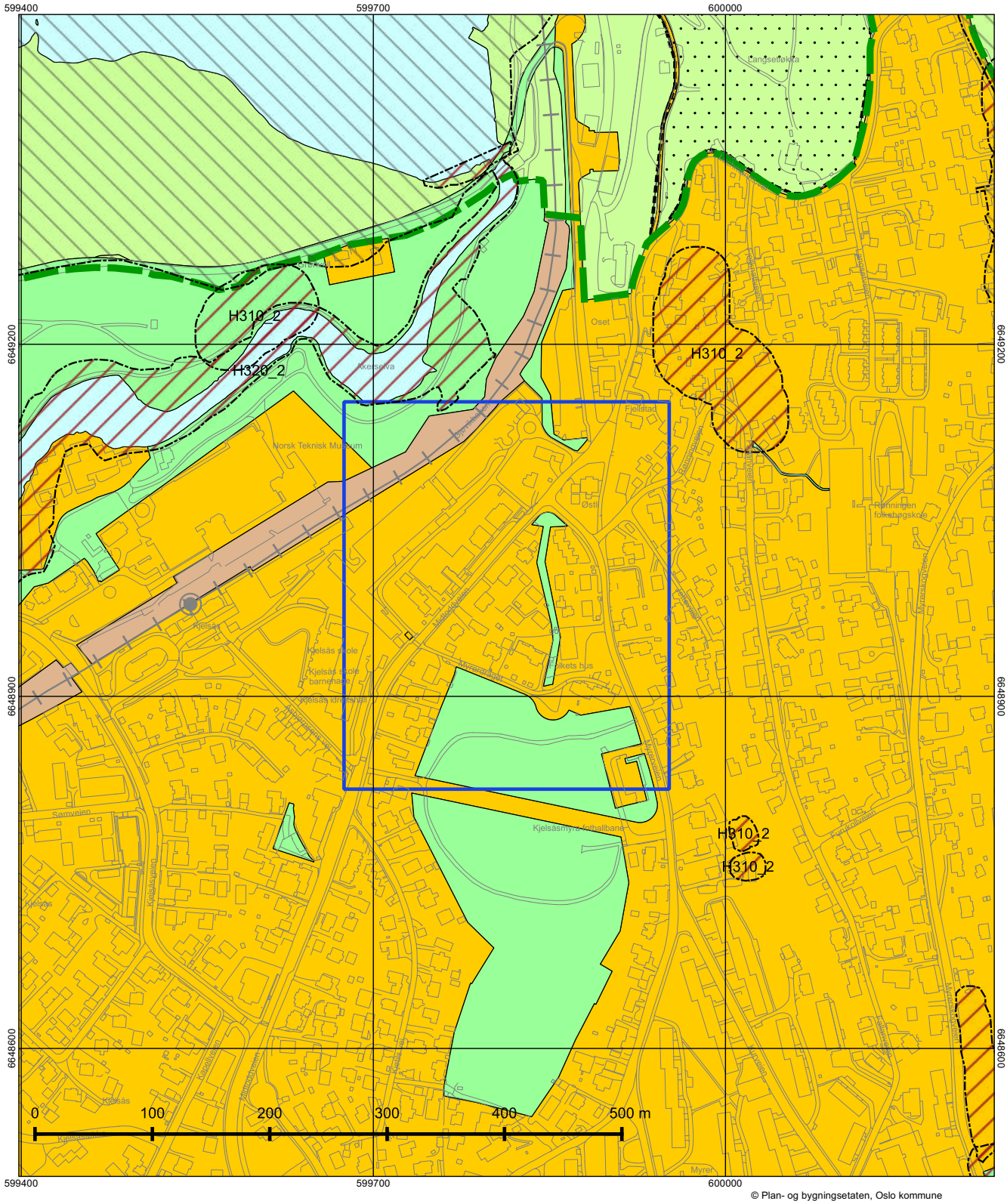
PlottID/Best.nr: 152410/ 86525926
Deres ref.:
Adresse: Midtoddveien 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 72/34

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)





Oslo

Dato: 30.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152410/86525926
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



S-743

Regulering av industri, park og turvei på gnr. 72 bnr. 39 m.fl. Kjelsås.

Vedtaksdato: 07.10.1958
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195801426
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V300465

Dokumentet består av 2 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

Ad gnr. 72, bnr. 10 og 39, samt gnr.78, bnr.5 m.fl. Kjelsås, Oslo.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Eventuell oppdeling av området må godkjennes av byplanrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 2. Anleggets art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet. Bedrifter som etter byplanrådets skjønn antas å ville medføre særlige ulemper så som ved støy, støv, stank etc. tillates ikke. Forprosjekt må derfor være innsendt til og godkjent av byplanrådet før byggeanmeldelse sendes inn.

§ 3. Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mellom industristrøket og de tilstøtende arealer kan dette ikke bebygges.

§ 4. Bebyggelsen skal være av brannfaste materialer og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Ingen bygning må oppføres nærmere nabogrense enn 4 m. Fra bestemmelsene i dette pkt. kan byplanrådet i særlige tilfelle gjøre unntak innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

§ 5. Boligbygg må ikke oppføres i industriområdet. Byplanrådet kan dog gjøre unntak herfra etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 6. Inngjerding av tomtene må anmeldes til byplanrådet som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyde og konstruksjon. Når det isolasjonsbelte som er nevnt i pkt. 3 er ervervet av kommunen, må gjerdet, for de tomter som støter mot isolasjonsbeltet, settes i grensen mellom tomten og isolasjonsbeltet.

Sammenhengende gjerder skal ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.

Oslo

S-4736

VANNTUNNEL I FRA OSET TIL VOLDSLØKKA. Detaljregulering for gnr. 56 bnr. 1

Vedtaksdato: 11.03.2014

Vedtatt av: Klima- og miljødepartementet

Vedtaksdokumenter: 200607965

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200607965

Dokumentet består av 4 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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VANNTUNNEL FRA OSET TIL VOLDSLØKKA. Gnr. 56, bnr. 1 m.fl.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. OP3-200607965, datert 06.01.2009 og revidert 12.03.2012 og 04.03.2013.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 - under grunnen:

- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – vannforsyningsnett VFN

Vertikalnivå 2 – på grunnen:

- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - tekniske bygninger / konstruksjoner TK,
- hensynssoner - sikringssone (vanntunnel) H-190,

§ 3 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Områdene skal etter ferdigstillelse av anlegget tilbakeføres til gjeldende regulering og opprinnelig stand. Grøntområder skal revegeteres økologisk. Opparbeiding i tråd med godkjent landskapsplan og tilbakeføring av områder som berøres av anleggsarbeid må ferdigstilles senest ett år etter midlertidig brukstillatelse.

Tilgrensende tennisanlegg på 56/1 skal reetableres til dagens standard eller bedre i tråd med planer for Voldsløkka idrettsplass senest 6 måneder etter midlertidig brukstillatelse.

Omlagt turvei rundt Voldsløkka og Nydalen skal holdes åpen frem til permanent turvei er tilbakeført til dagens standard.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Tekniske bygg / konstruksjoner – Voldsløkka
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Tillatt bebygd areal skal ikke overskride BYA = 210 m^2. Maks gesims-/mønehøyde skal ikke overstige kote 100,5. Bebyggelsen skal ha et nøytralt uttrykk der utforming, farge og materialbruk gir en estetisk god løsning både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Utendørs lagring tillates ikke.

Området tillates ikke inngjerdet.

Med unntak av asfaltert kjøreadkomst på maksimalt 320 m_2 skal området opparbeides som

grønt, være tilgjengelig for allmennheten og utformes med naturlige overganger i nivåer og terreng mot Voldsløkka idrettsplass.

Del av parkeringsplass for Voldsløkka idrettsplass kan etableres innenfor planområdet i samråd mellom Vann- og avløpsetaten og Bymiljøetaten.

§ 4.2 Tekniske bygg / konstruksjoner - Nydalen
Alt. 1 skal etableres dersom det av sikkerhetsmessige grunner kan tillates sprengning tett på gassanlegget.

Alternativ 2 tillates etablert dersom alternativ 1 ikke etableres.

Området rundt tunnelportalen skal revegeteres etter endt anleggsperiode.
Turvei fra Nydalen Bruks vei til Vann- og avløpsetatens tunnelportal tillates benyttet som kjørbar atkomst til tverrslaget.

§ 5 Hensynssoner
Sikringssone - Vanntunnel H 190

§ 5.1 Vertikalnivå 2 – på grunnen
Eiendommer som er berørt av sikringssonen skal alltid kontakte Vann- og avløpsetaten før de gjennomfører tiltak som medfører graving og / eller sprenging mer enn 5 meter under terreng, herunder boring etter jordvarme.

§ 5.2 Vertikalnivå 1 – under grunnen
Sikringssonen har en bredde på 50 meter i horisontalplanet og 8 meter over og under tunnelen i vertikalplanet. Vanntunnelen kan justeres innenfor sikringssonen der det er behov for tilpasning i forhold til eksisterende tekniske anlegg og infrastruktur i området.

§ 6 Landskapsplan

Ved innsendelse av søknad om tiltak skal det foreligge landskapsplan i 1:200 for berørte områder på Voldsløkka og i Nydalen. Landskapsplanene skal vise permanent plassering og opparbeidelse av turveier, eksisterende og nytt terreng, eksisterende og nye trær, og generell opparbeiding av grøntområdene. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Arealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan senest ett år etter midlertidig brukstillatelse.

§ 7 Dokumentasjonskrav

Ved innsendelse av søknad om tiltak skal det foreligge et miljøoppfølgingsprogram med kommentarer fra bydelsoverlegen i Sagene bydel. Som en del av miljøoppfølgingsprogrammet skal det foreligge en marksikringsplan.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten og Oslo Politi om at planlagte trafikksikkerhetstiltak er tilfredsstillende.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten angående forholdet til Voldsløkka idrettspark.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge uttalelser fra Sporveien, Jernbaneverket og Statens vegvesen for de deler av planforslaget som berører/ krysser deres ansvarsområde.

§ 8 Miljøhensyn

§ 8.1 Støy
Støy skal i hele anleggsperioden ivaretas i henhold til gjeldende krav i Oslo kommunes støyforskrift og anbefalte grenser i tabell 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne. Ved behov for å søke om dispensasjon fra ovennevnte retningslinjer skal bydelsoverlegen i Bydel Sagene konsulteres.

§ 8.2 Anleggstrafikk
Massetransport eller annen anleggstrafikk skal ikke foregå i perioden mellom kl. 2200 og kl. 0600. Fra Voldsløkka tillates det kun utkjøring av masser relatert til etablering av nedstigningstårn og pumper.

§ 8.3 Grunnvannstand
Tunnelen skal tettes slik at grunnvannstanden i området ikke påvirkes.
Overvåking av grunnvannstanden skal igangsettes før utbyggingsstart, og skal pågå under utbygging og etter ferdigstillelse for å sikre at uønskede effekter ikke oppstår.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis igangsettingstillatelse skal midlertidige turveitraseer på Voldsløkka og i Nydalen være ferdig opparbeidede og skiltet.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble vedtatt av bystyret 28.08.2013 sak 260 og stadfestet av Klima- og miljødepartementet 11.03.2014.
Bestemmelsene er i samsvar med Klima- og miljødepartementets stadfestelse.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 28.05.2014

Signy Volden, bem

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

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten.

TINGLYST
DAGBOKNR.: 54803
13 AUG 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYFOGDEMBETE

☒ ***Begjæring om oppdeling i eierseksjoner***
☐ ***Begjæring om reseksjonering***

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	72	34		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
959 397 686	Kjelsåsplatået ANS		1/1

3/8-04 Påført etter avtale med S. Lindheim. Dtle

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	60	B	11	B	60	BG	21				31			
2	B	60	B	12	B	50	G	22				32			
3	B	60	B	13	B	60	B	23				33			
4	B	60	B	14	B	60	B	24				34			
5	B	54	G	15	B	60	B	25				35			
6	B	50	BG	16	B	60	B	26				36			
7	B	54	BG	17				27				37			
8	B	50	G	18				28				38			
9	B	40	BG	19				29				39			
10	B	50	G	20				30				40			
SUM BRØK		538		SUM BRØK		350		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 888 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Doknr: 54803 Tinglyst: 13.08.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Pål Georg Gundersen

Side 1 av 3

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

d) ☒ bruksenhetenes 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.

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 (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

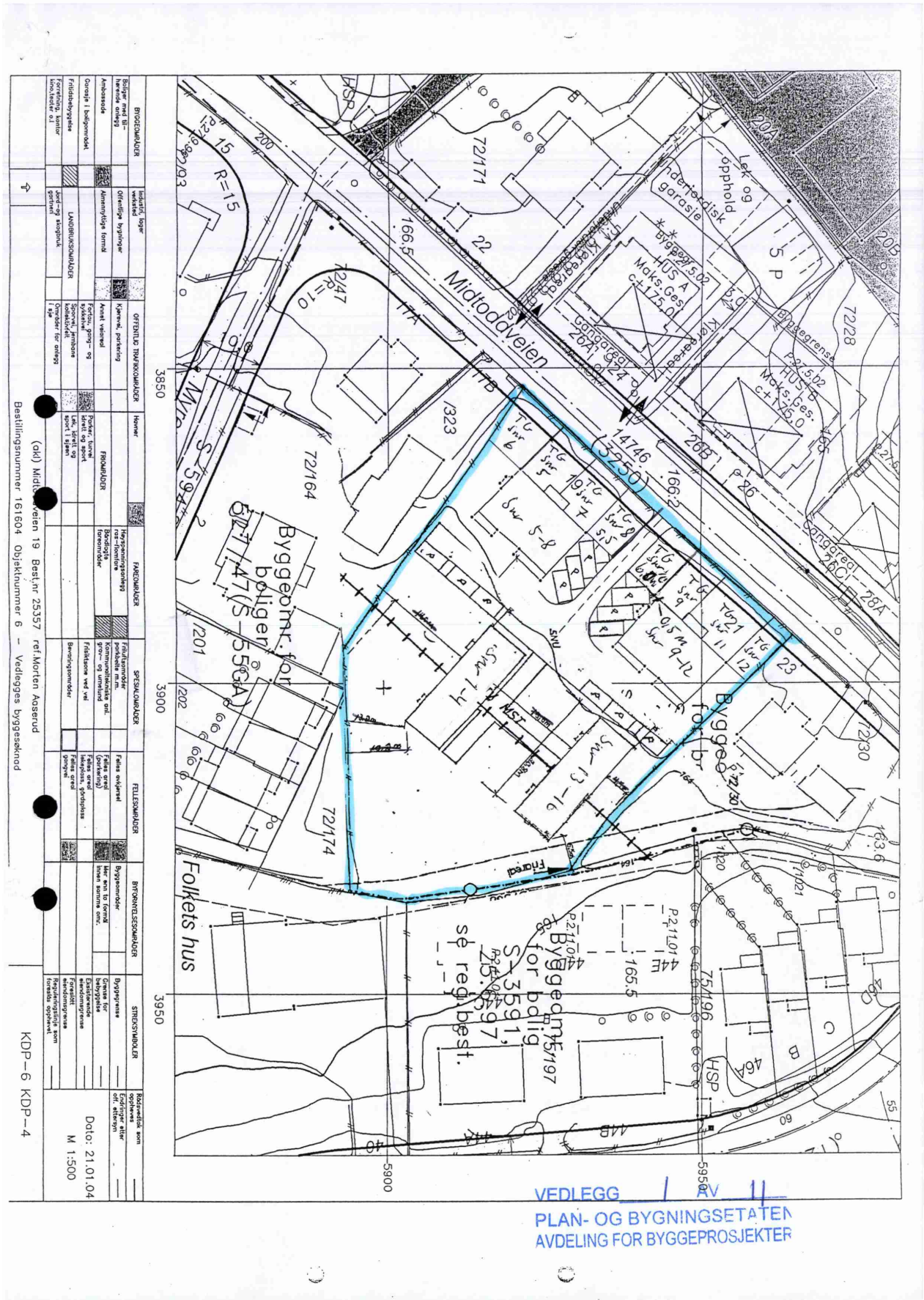
6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. 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 (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

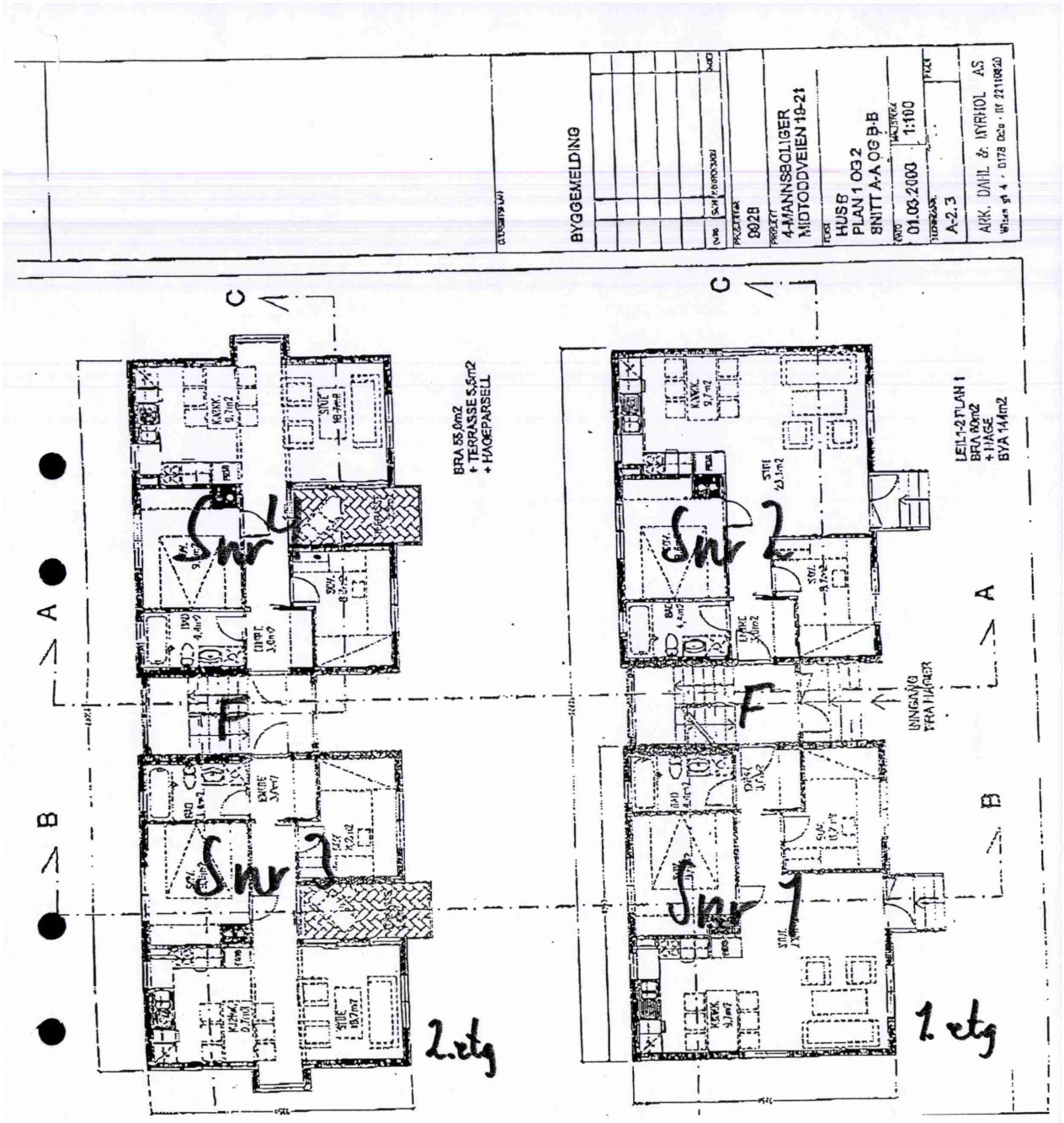
7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 16/3-04		Pål Georg Gundersen	

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


Midtoddveien
Folkets hus
Byggeområde for boligen
Byggeområde for bolig
Garasje
Lek og opphold
Kjøreareal
Gangareal
Fortau, gang- og sykkelveg
Kjørevei, parkering
Annet veiareal
Parker, turveier, idrett og sport
Lek, idrett og sport i byen
Høyspenningsanlegg
Bensinstasjoner
Felles garasje
Felles oppstillingsplass, gårdsplass
Bygningsmasse
Grense for bebygd eiendom
Foreslått eiendomsgrense
Dato: 21.01.04
M 1:500
KDP-6 KDP-4
Bestillingsnummer 161604 Objektnummer 6 – Vedlegges byggesøknad
VEDLEGG 1 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

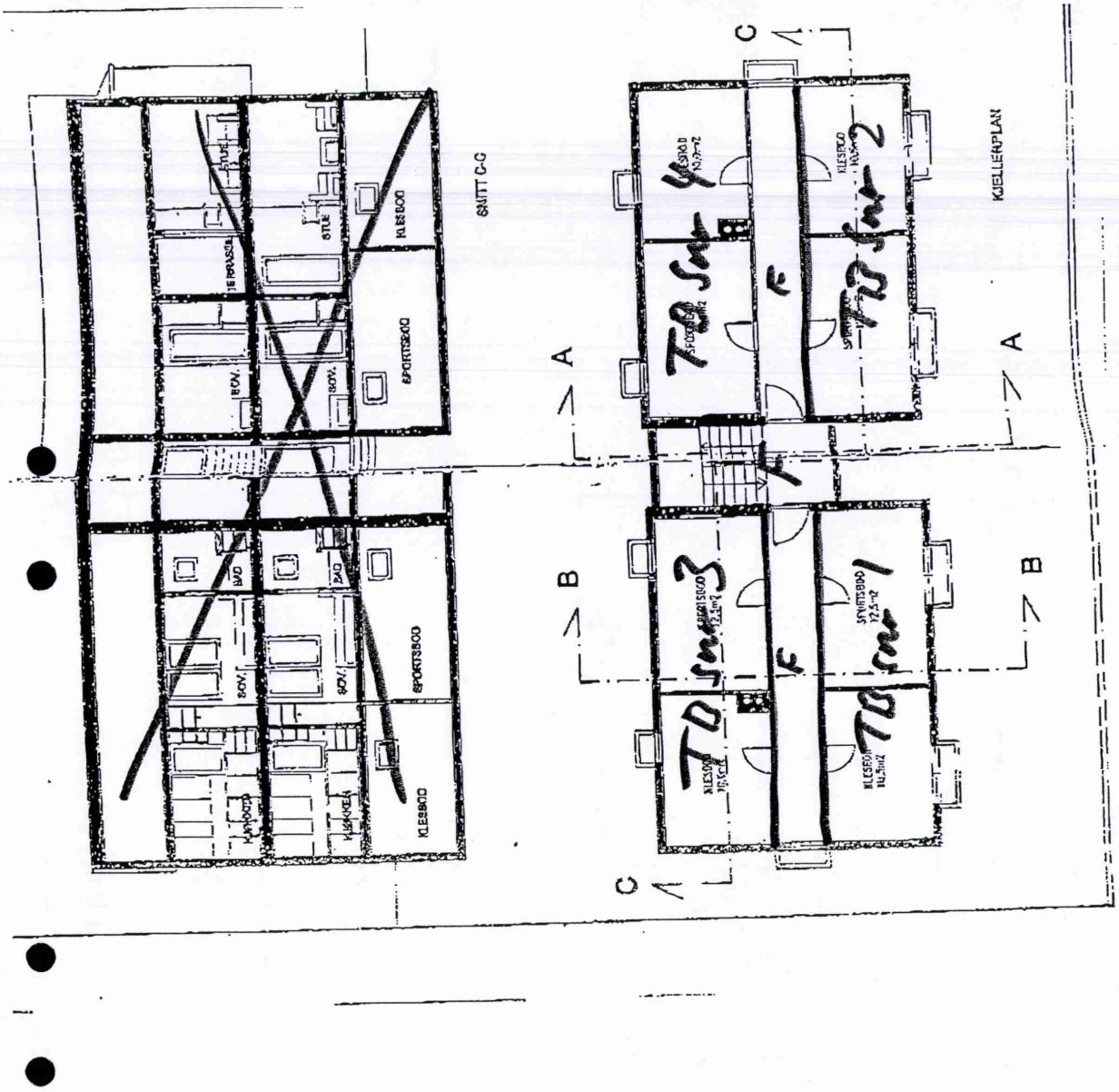
MOTTATT
13 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



VEDLEGG 2 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Midtoddv. 19-21 Snr 1-4
Gnr 72 Bnr 34
Plan: 1. og 2. etg

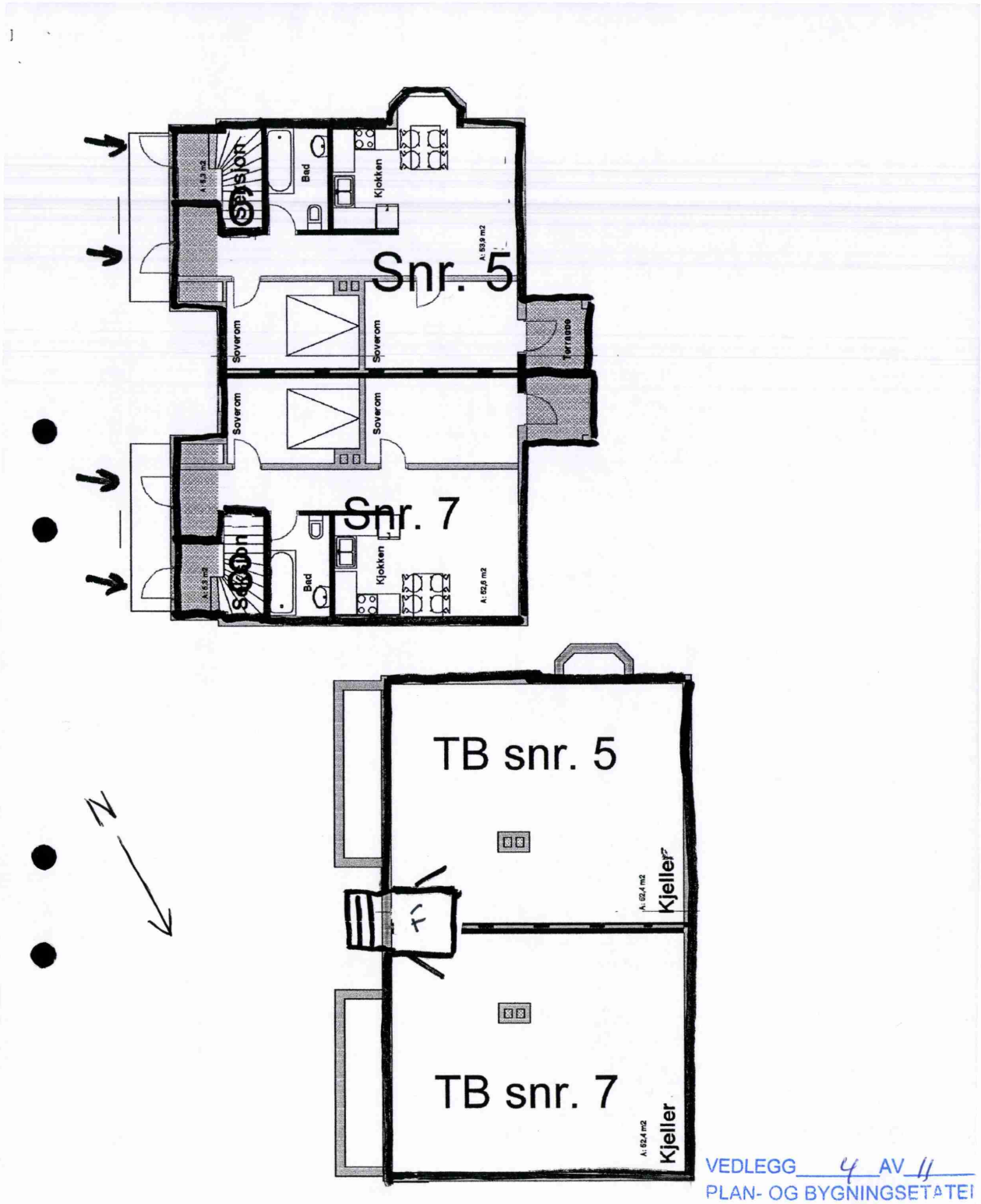
MOTTATT
13 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



VEDLEGG 3 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATE
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTE

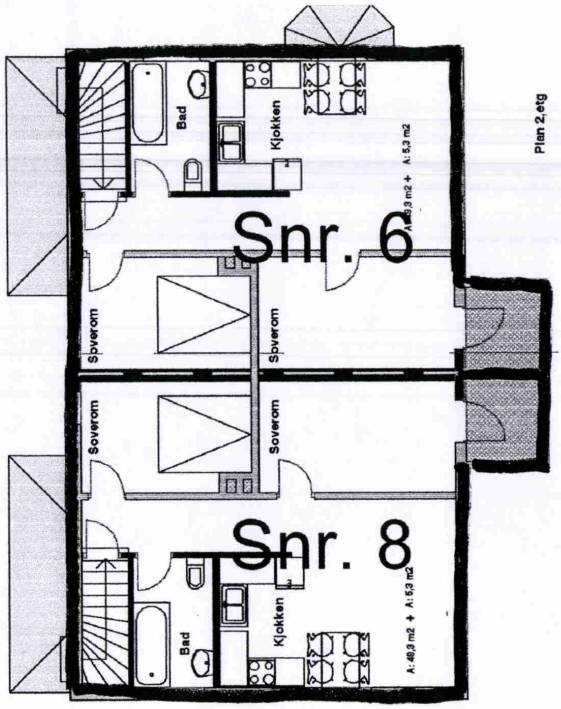
Midtoddv. 19-21
Gnr 72 Bnr 34
Plan: U.etg TB snr 1-4

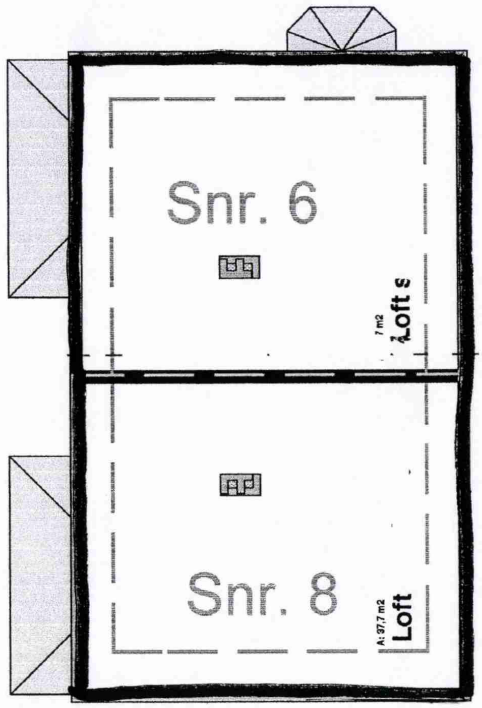

MOTTATT
13 JULI 2004
AN- OG BYGNINGSETATEN



VEDLEGG 4 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Midtoddveien 17- 19 Snr. 5 og 7
Gnr. 72 Bnr. 34
Plan: Underetasje og 1 Etasje
Dato: 24.02.04

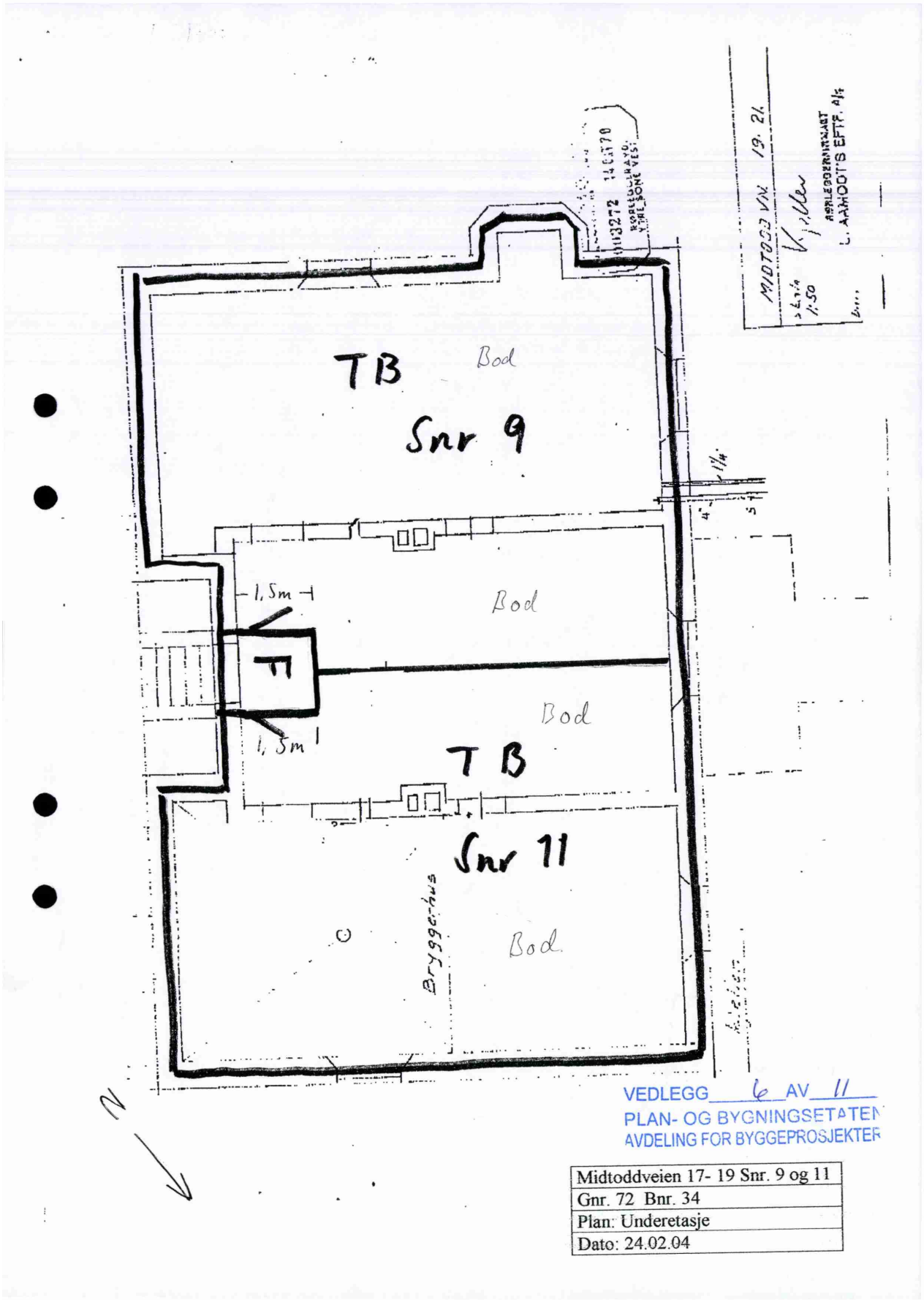




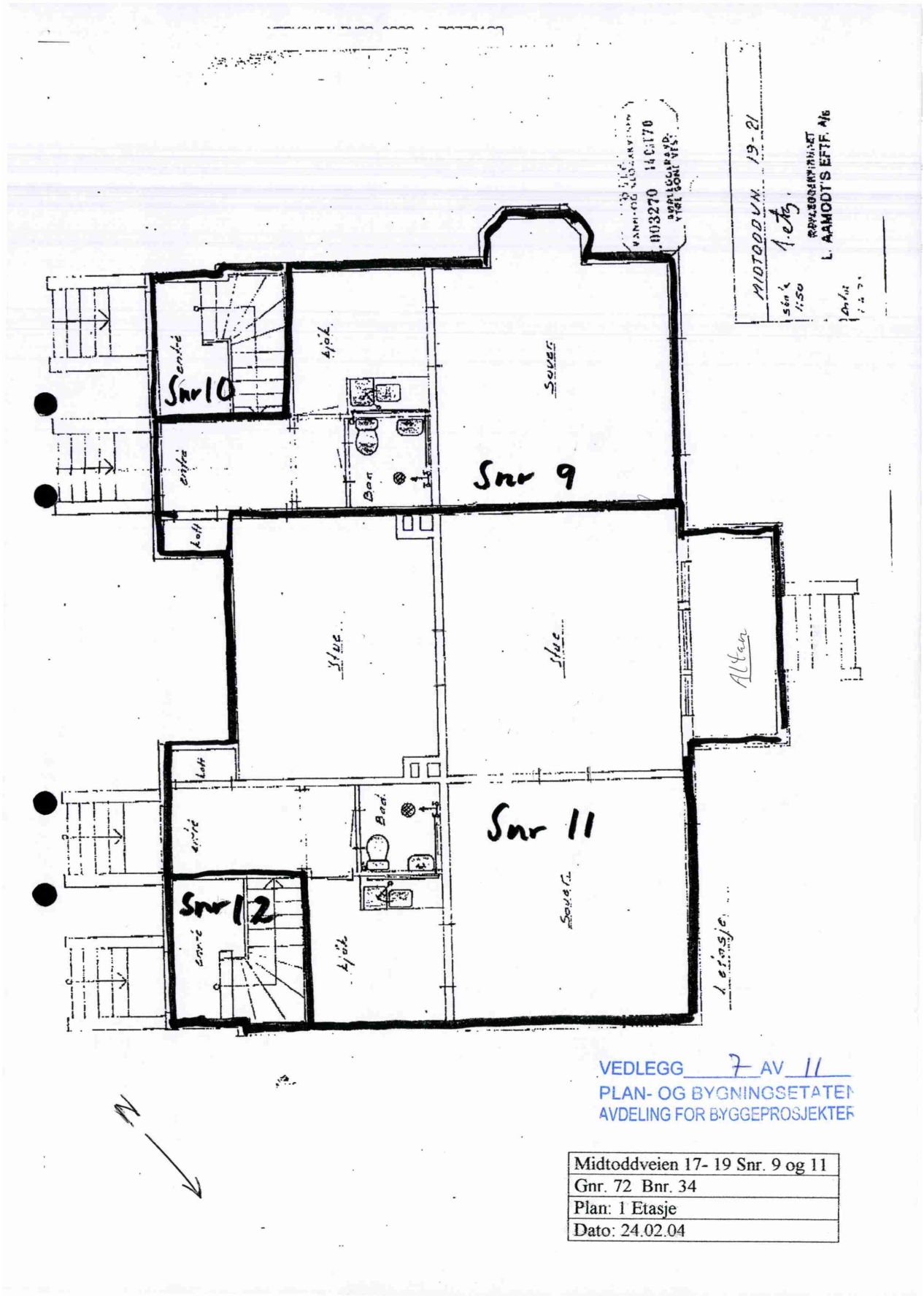
VEDLEGG 5 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Midtoddveien 17- 19 Snr. 6 og 8
Gnr. 72 Bnr. 34
Plan: 2. Etasje og Loft
Dato: 24.02.04

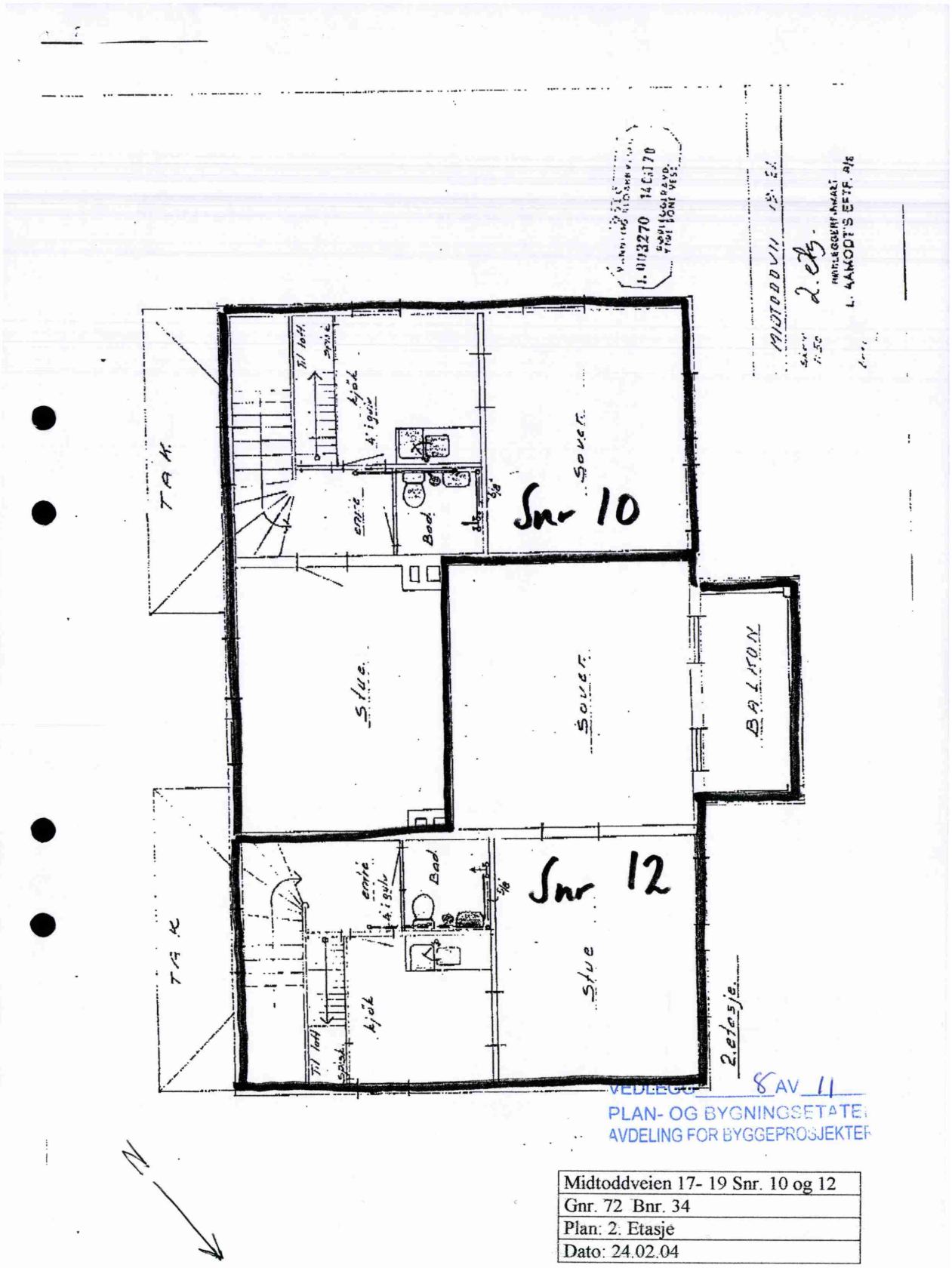
MOTTATT
13 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


TB
Bod
Snr 9
Bod
1,5m
T
1,5m
Bod
TB
Snr 11
Bod
Bryggehus
MIDTODDVN 19. 21
1:50
L. AARHOOTS EFTF. A/S
VEDLEGG 6 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Midtoddveien 17- 19 Snr. 9 og 11
Gnr. 72 Bnr. 34
Plan: Underetasje
Dato: 24.02.04


MOTTATT
13 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

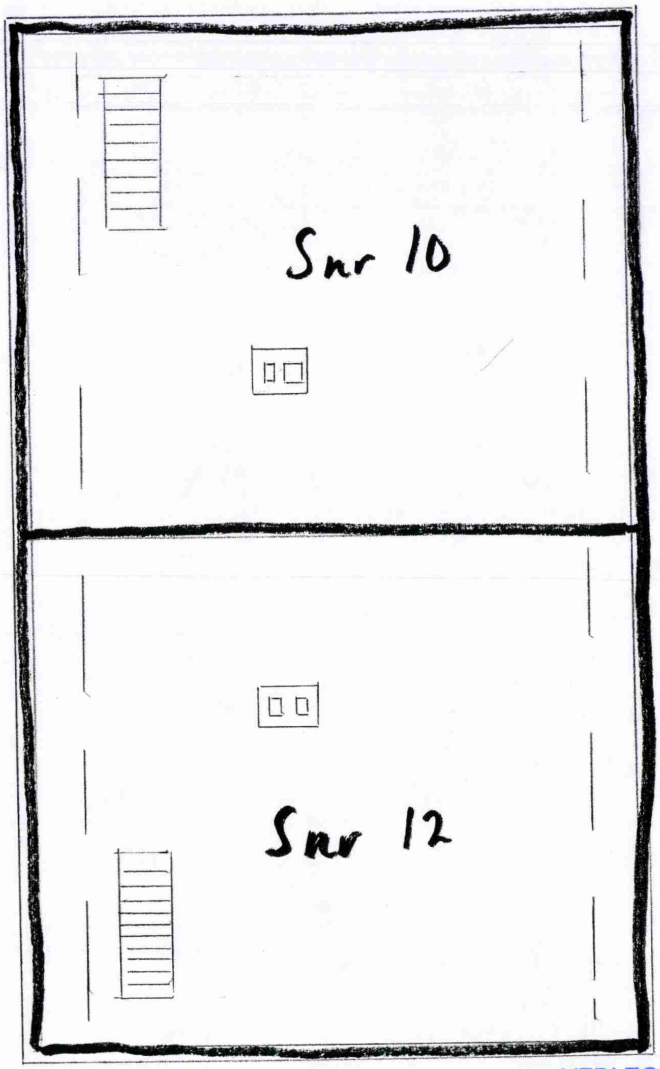

MIDTODDVN. 19-21
1. etg.
L. AAMODT'S EFTF. A/S
Snr 10
Snr 9
Snr 11
Snr 12
Bad
Bad
Kjøk.
Kjøk.
Stue
Stue
Soverom
Soverom
Entré
Entré
Entré
Entré
Gang
Gang
Alkove
Terrasje
VEDLEGG 7 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Midtoddveien 17- 19 Snr. 9 og 11
Gnr. 72 Bnr. 34
Plan: 1 Etasje
Dato: 24.02.04


MOTTATT
13 JULI 2004
LAN- OG BYGNINGSETATEN



Midtoddveien 17- 19 Snr. 10 og 12
Gnr. 72 Bnr. 34
Plan: 2. Etasje
Dato: 24.02.04

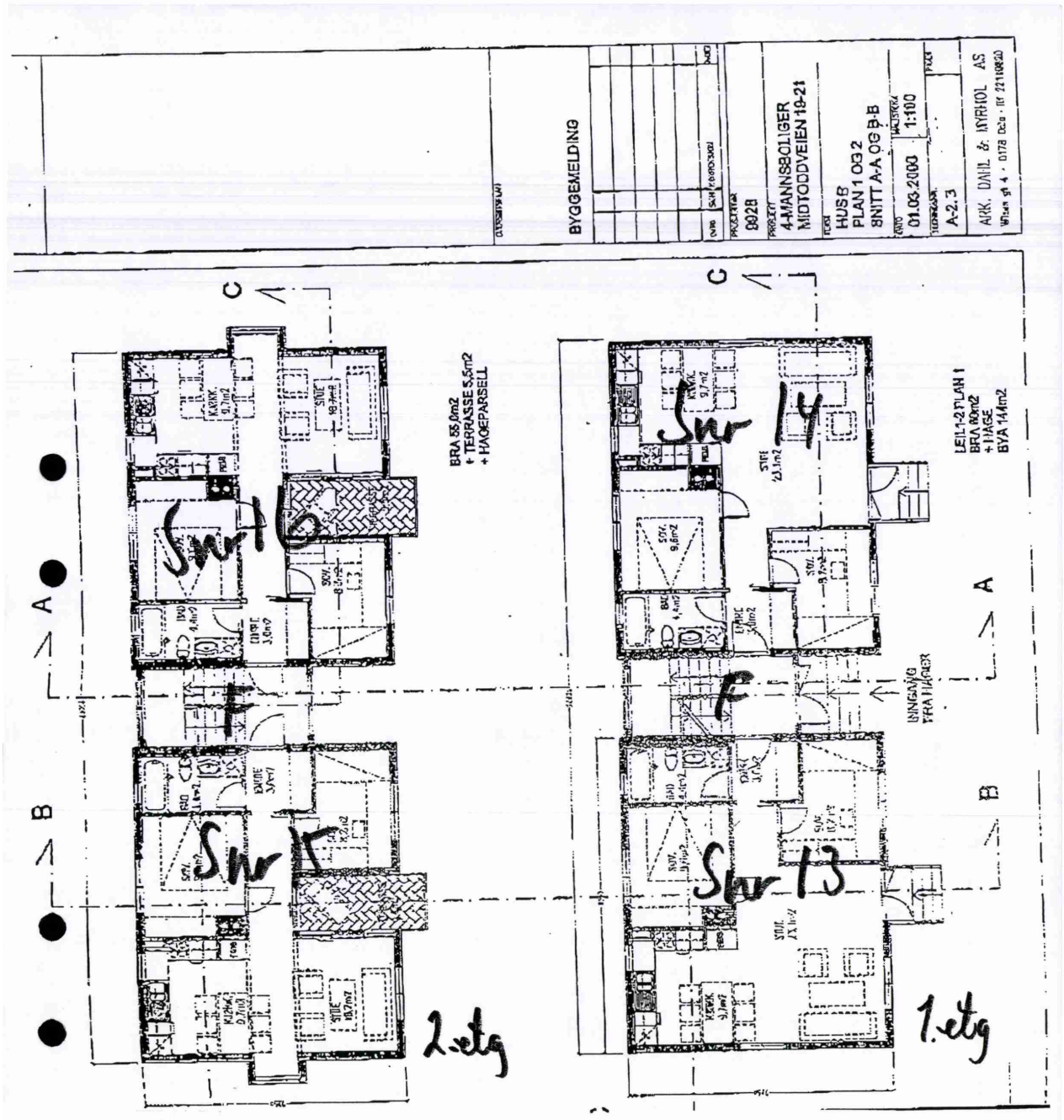
MOTTATT
13 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



VEDLEGG 9 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETAT
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKT

Midtoddveien 17- 19 Snr. 10 og 12
Gnr. 72 Bnr. 34
Plan: Loft
Dato: 24.02.04

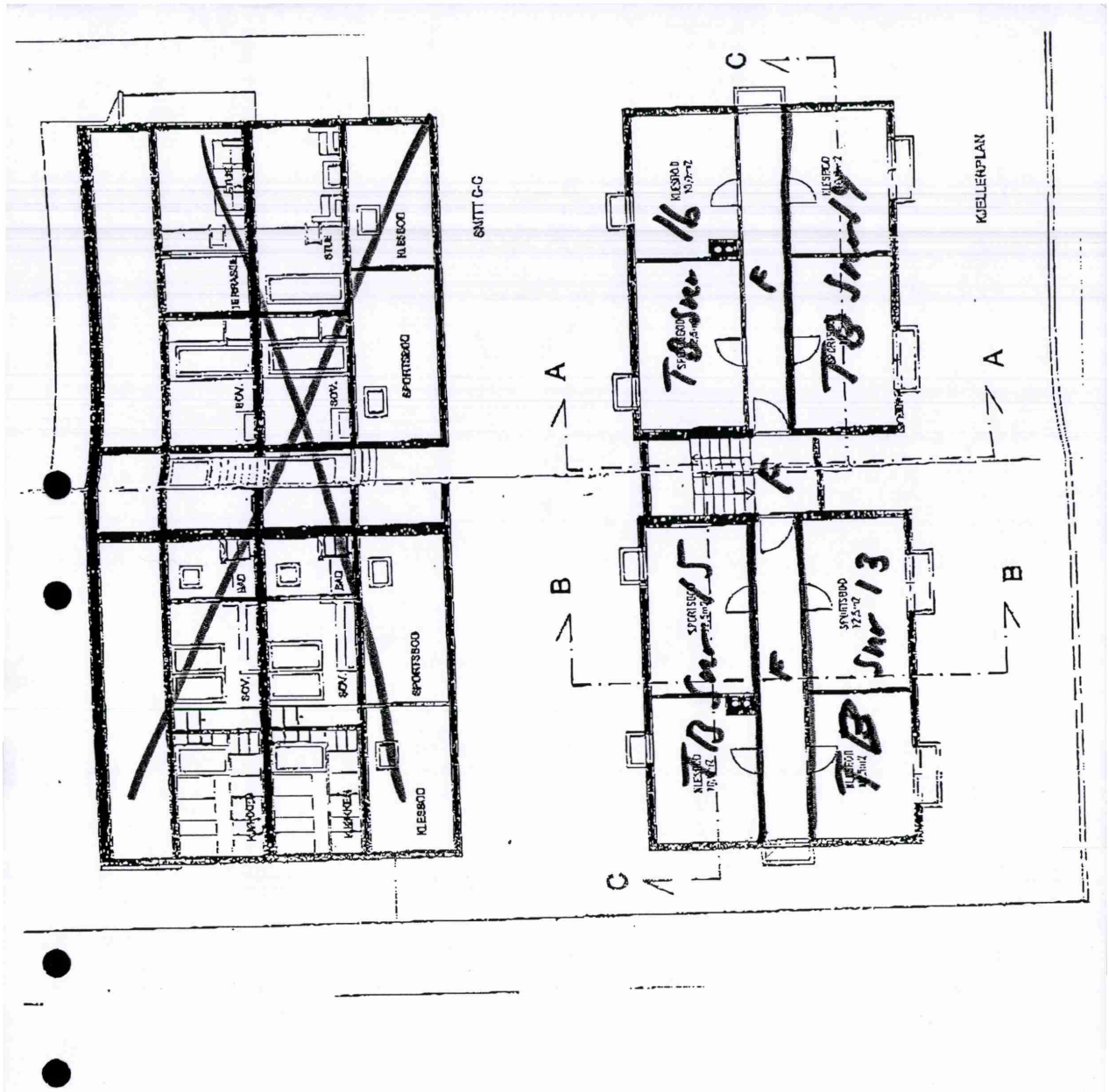

MOTTATT
13 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



VEDLEGG 10 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Miltoddv. 19-21 Snr 13-16
Gnr 72 bnr 34
Plan: 1. og 2. etg


MOTTATT
13 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



VEDLEGG 11 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATE
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTE

Midtoddveien 19-21
Gnr 72 Bnr 39
Plan: Utstg T Bnr 13-16


MOTTATT
13 JULI 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,

☐ *Begjæring om oppdeling i eierseksjoner*
☒ *Begjæring om reseksjonering*

TINGLYST DAGBOKNR. 53862 15 AUG 2005 OSLO SKIFTE- OG EKSEKUSJONSEMBETE

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres reseksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	72	34		1-4, 13-16

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
959 397 686	Kjelsåsplatået ANS	1,2,3,4,13, 14,15,16	1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	120	G	11	B	60	BG	21				31			
				12	B	50	G	22				32			
				13	B	120	G	23				33			
								24				34			
5	B	54	BG					25				35			
6	B	50	G					26				36			
7	B	54	BG	17	B	120	G	27				37			
8	B	50	G	18	B	120	G	28				38			
9	B	40	BG	19	B	120	G	29				39			
10	B	50	G	20	B	120	G	30				40			
SUM BRØK		418		SUM BRØK		710		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1128 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Reseksjoneringen innebærer at snr 1, 2, 3, og 4 slås sammen og snr. 13, 14, 15 og 16 slås sammen.

Etter sammenslåing deles snr. 1 i tre seksjoner, snr. 1, 17, 18
og snr 13 deles i tre seksjoner, snr. 13, 19, 20.

Deler av fellesareal blir tilleggsdel i grunn til nye seksjoner.

Nevner endres for samtlige seksjoner.

Ved opprettelsen av sameiet ble seksjon 6 feil ~~oppført~~ en B (tilleggsdel bygning) i begjæringens pkt.3. Denne B skal stå ved seksjon 5 (jamfør opprinnelig tegning).

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Pål Georg Gundersen

Doknr: 53862 Tinglyst: 19.08.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rettet etter avtale med Sverre Gundheim / Merete Olav Synstad

Side 1 av 1

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

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 bygningen.

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

d) ☒ bruksenhetenes 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.

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 (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. 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 (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 18/4-05		Pål Georg Gundersen	

Lyngdal kommune
Servicekontoret
RETT KOPI
21.04.05

Side 2 av 3

MOTTATT
22 APR. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☒ Styret samtykker til reseksjonering, del av fellesareal tillegges seksjoner (ESL § 12)

og

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 18/4-05		PÅL GUNDERSEN
Oslo 12/4-05		MORTEN HJEMMYER
Oslo 18/04-05	Maria Scheen	MARIA SCHEEN

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
72	34		1-20	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
8. juli 2005	Arne Syvertsen	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

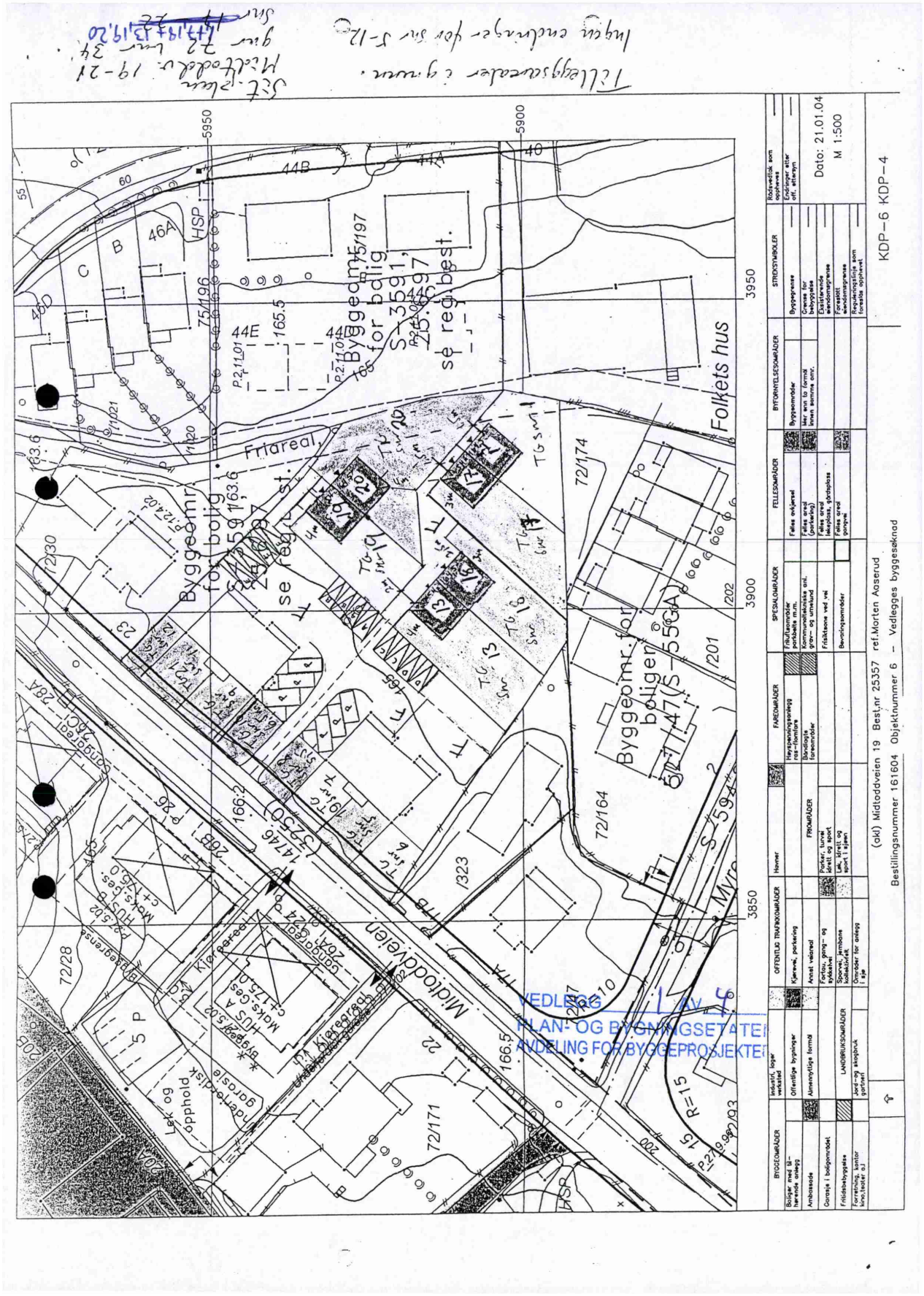
Noter:

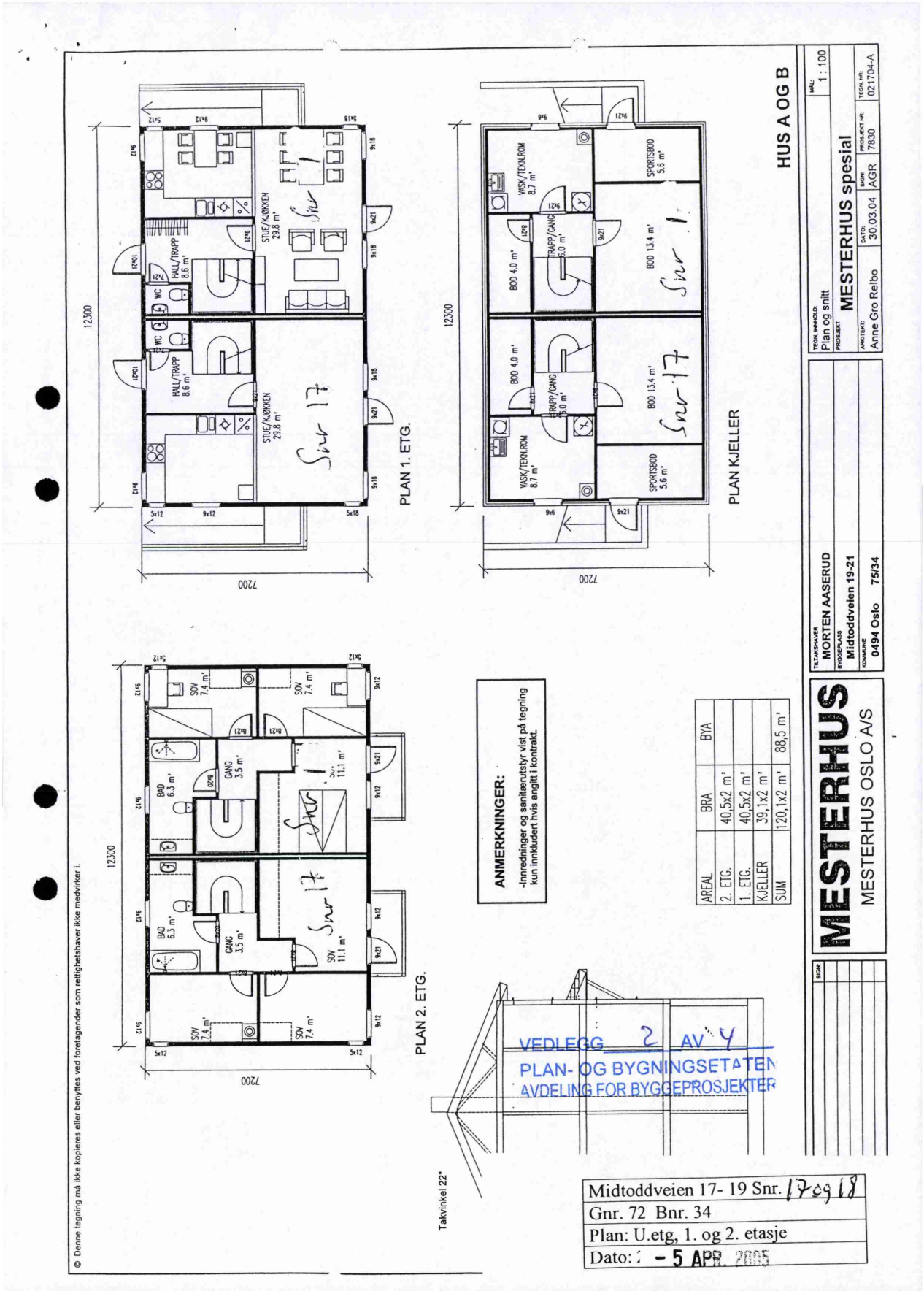
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

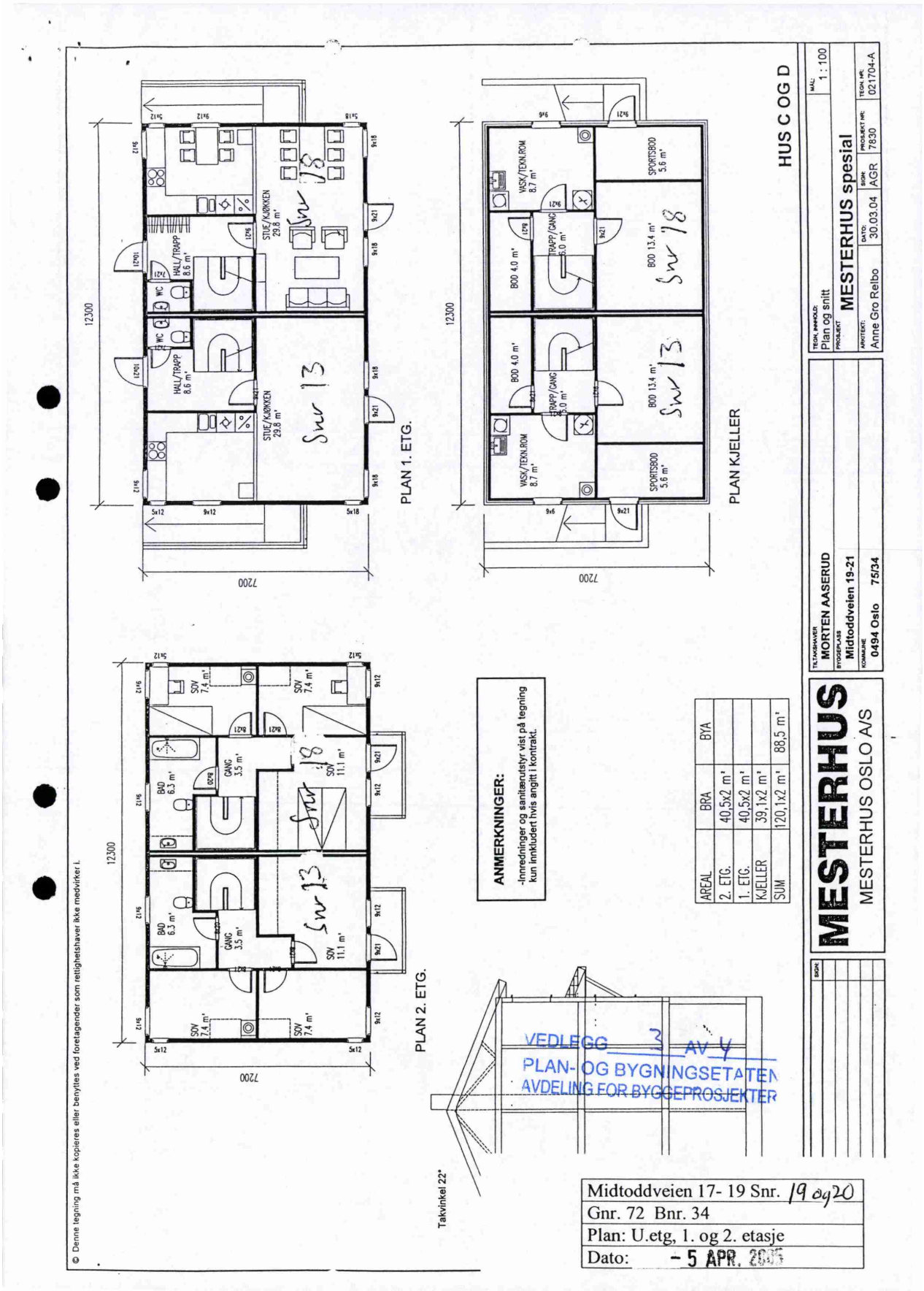
Lyngdal kommune Servicekontoret

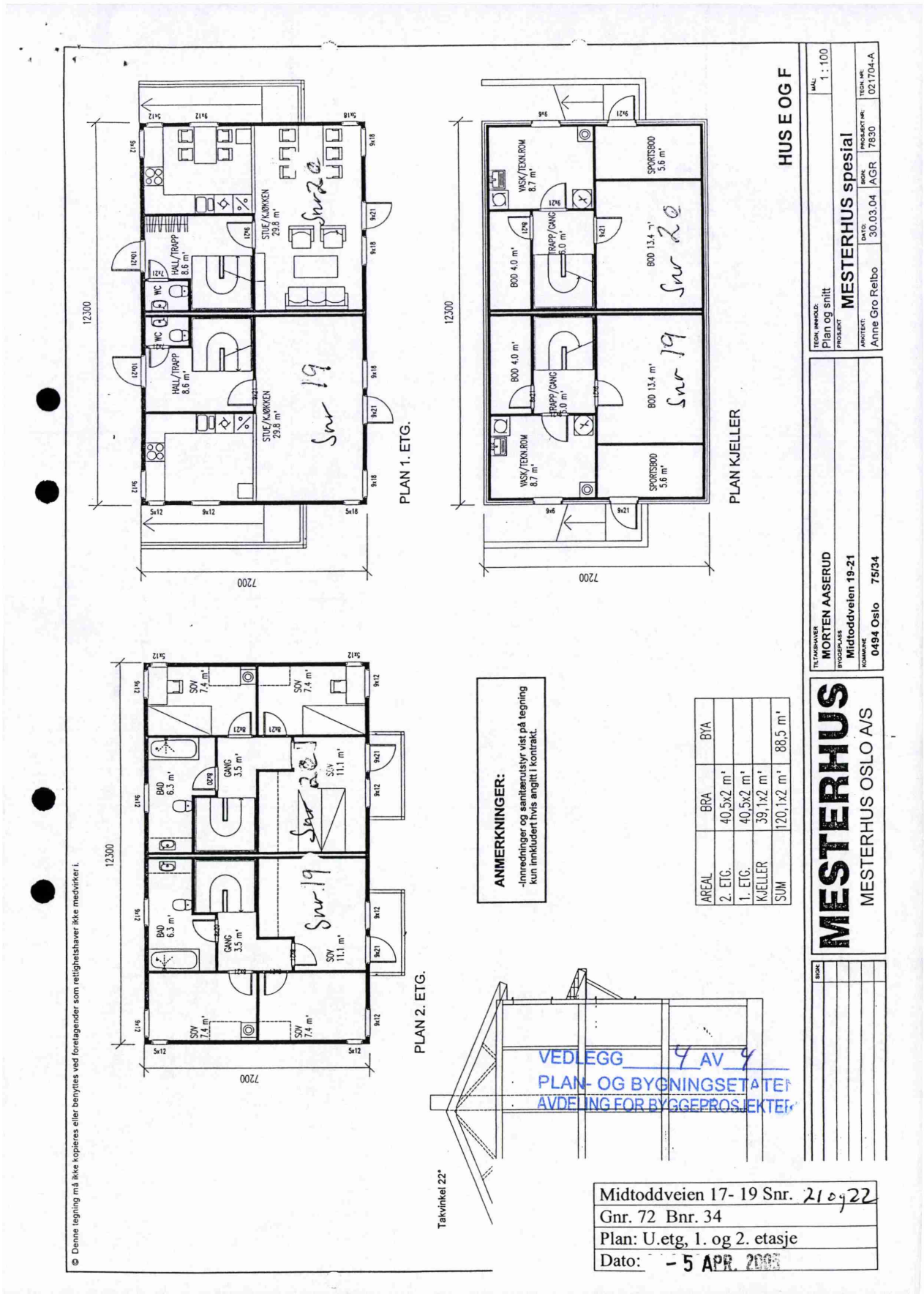
RETT KOPI
21.04.05 Unni Kirkely

MOTTATT
22 APR. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Folkets hus
Friareal
Midtoddveien
Byggeområde for bolig
Byggeområde for boligen
Kjøreareal
VEDLEGG
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
KDP–6 KDP–4
Dato: 21.01.04
M 1:500
(gnr) Midtoddveien 19 Best.nr 25357 ref.Morten Aaserud
Bestillingsnummer 161604 Objektnummer 6 – Vedlegges byggesøknad


HUS A OG B
PLAN 1. ETG.
PLAN KJELLER
PLAN 2. ETG.
STUE/KJØKKEN 29.8 m'
HALL/TRAPP 8.6 m'
WC
VASK/TEKN.ROM 8.7 m'
BOD 4.0 m'
TRAPP/GANG 5.0 m'
BOD 13.4 m'
SPORTSBOD 5.6 m'
SOV 7.4 m'
SOV 11.1 m'
BAD 6.3 m'
GANG 3.5 m'
Snr 17
Snr 1
12300
7200
ANMERKNINGER:
-Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun innkludert hvis angitt i kontrakt.
AREAL BRA BYA
2. ETG. 40,5x2 m'
1. ETG. 40,5x2 m'
KJELLER 39,1x2 m'
SUM 120,1x2 m' 88,5 m'
Takvinkel 22°
TILTAKSHAVER MORTEN AASERUD
BYGGEPLASS Midtoddveien 19-21
KOMMUNE 0494 Oslo 75/34
MESTERHUS
MESTERHUS OSLO A/S
TEGN. INNHOLD: Plan og snitt
PROSJEKT MESTERHUS spesial
ARKITEKT: Anne Gro Relbo
DATO: 30.03.04
BYGN: AGR
PROSJEKT NR: 7830
TEGN. NR: 021704-A
MÅL: 1 : 100
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.
VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Midtoddveien 17- 19 Snr. 17 og 18
Gnr. 72 Bnr. 34
Plan: U.etg, 1. og 2. etasje
Dato: - 5 APR. 2005


HUS C OG D
PLAN 1. ETG.
PLAN KJELLER
PLAN 2. ETG.
Takvinkel 22°
Snr 18
Snr 13
STUE/KJØKKEN 29.8 m'
HALL/TRAPP 8.6 m'
WC
BOD 4.0 m'
BOD 13.4 m'
VASK/TEKN.ROM 8.7 m'
TRAPP/GANG 5.0 m'
SPORTSBOD 5.6 m'
SOV 7.4 m'
SOV 11.1 m'
BAD 6.3 m'
GANG 3.5 m'
12300
7200
ANMERKNINGER:
-Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun innkludert hvis angitt i kontrakt.
AREAL BRA BYA
2. ETG. 40,5x2 m'
1. ETG. 40,5x2 m'
KJELLER 39,1x2 m'
SUM 120,1x2 m' 88,5 m'
TILTAKSHAVER MORTEN AASERUD
BYGGEPLASS Midtoddveien 19-21
KOMMUNE 0494 Oslo 75/34
MESTERHUS
MESTERHUS OSLO A/S
TEGN. INNHOLD: Plan og snitt
PROSJEKT MESTERHUS spesial
ARKITEKT: Anne Gro Relbo
DATO: 30.03.04
SIGN: AGR
PROSJEKT NR.: 7830
TEGN. NR.: 021704-A
M/L: 1 : 100
SIGN:
VEDLEGG 3 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Midtoddveien 17- 19 Snr. 19 og 20
Gnr. 72 Bnr. 34
Plan: U.etg, 1. og 2. etasje
Dato: - 5 APR. 2005
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.


HUS E OG F
PLAN 1. ETG.
PLAN KJELLER
PLAN 2. ETG.
Takvinkel 22°
ANMERKNINGER:
-Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun innkludert hvis angitt i kontrakt.
AREAL BRA BYA
2. ETG. 40,5x2 m'
1. ETG. 40,5x2 m'
KJELLER 39,1x2 m'
SUM 120,1x2 m' 88,5 m'
MESTERHUS
MESTERHUS OSLO A/S
MORTEN AASERUD
Midtoddveien 19-21
0494 Oslo 75/34
MESTERHUS spesial
Anne Gro Relbo
30.03.04
AGR
7830
021704-A
1 : 100
Plan og snitt
VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Midtoddveien 17- 19 Snr. 21022
Gnr. 72 Bnr. 34
Plan: U.etg, 1. og 2. etasje
Dato: - 5 APR. 2005
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

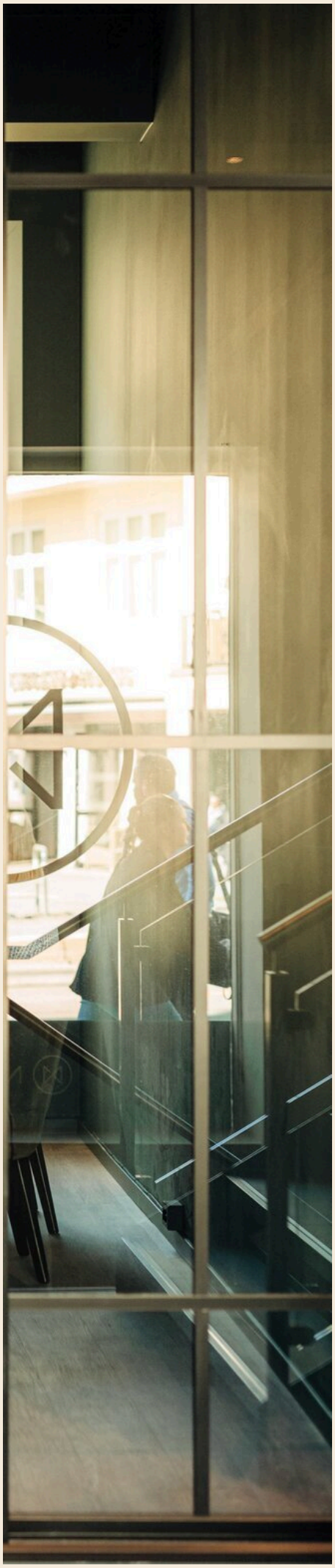
TINGLYST
DAGBOKNR.:
19 AUG 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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: 5-0040/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Midtoddveien 21C 0494 OSLO
Matrikkel: Gnr 72, bnr 34, snr 11 (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:



Thomas Kiligitto

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Parken Eiendomsmegling AS
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439



Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmeglerfullmektig
Parken Eiendomsmegling AS
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

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