PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

MIDTÅSEN 51A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Verdivurdering

Energiattest

Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Attester og tegninger

Festekontrakt

Likningsverdi

Diverse

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MIDTÅSEN 51 A, 1166 OSLO

Gnr: 184 Bnr: 57 Seksjon: 1
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	08/08/2025
Utskriftsdato:	11/08/2025
Oppdragsnummer:	98018
Referansenr:	11317



HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:

– Lokal utbedring av varmekabel i bad.
– Pusset opp bad med maling av gulv og veggfliser.
– Ny servant, servantskap, dusjarmatur og blandebatteri.
– Malt vinduer, vegger, tak og lister.
– Pusset og malt utvendig murfasade og lagt nye terrassebord i balkong.
– Slipt- og behandlet gulv i stue og kjøkken.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1952, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Kjøkkeninnredning

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Birgitte Pedersen
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Eier: Birgitte Pedersen , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 184 Bnr: 57 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Festet
Areal:	2 535 m²
Eierbrøk seksjon:	1 / 16
Hjemmelshaver:	Nobil Utvikling As har hjemmel til grunn, Birgitte Pedersen innehar festeretten
Adresse:	Midtåsen 51 A, 1166 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	08/08/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	06/08/2025		Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.		
Ambita infoland	07/08/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	31/10/1952		Godkjente plantegninger er mottatt på e-post.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1952

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	60	60	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	60	60	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
1. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, To soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
1. etasje	60	0	0	10
Loft	0	0	0	0
Sum bolig:	60	4	0	10
Sum BRA:	64			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
1. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, To soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 13 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986.

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

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1986.	
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.	TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Foldedører til kjøkken og stue og glatte innvendige dører for øvrig.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue og kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 10 m². Rekkverkshøyden er målt til 98 cm. Terrassebord på oppforet bjelkelag og rekkverk i metall med glass- og fasadeplater.	
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv.	TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.	
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.	TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2002, montert i benkeskap på kjøkken. Avløp fra sikkerhetsventilen.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er lokalisert i bad.
Tilstandsvurdering:	Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Friskluftsventil på yttervegg i begge soverom. Friskluft via spalteventil i vindu i stue. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i kjøkken. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, i bad, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

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

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Kan skje i kjøkken ved bruk av flere komponenter samtidig.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.
Varmekabler i gulvstøp i bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning under overskap. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, keramisk topp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredning fra 2002.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med furu gulvbord, trestavs parkett og laminat.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt tapet og glassfiberstrie.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,46 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entre og et soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er av eldre dato.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

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

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Ubehandlet trepanel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter og innvendig belysning. Hyller i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass og servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251175

Selger 1 navn
Birgitte Pedersen

Gateadresse
Midtåsen 51A

Poststed	Postnr
OSLO	1166

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251175

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Reparering av brudd på varmekabel. Ifølge fagmann myke, gode varmekabler i gulvet.
Arbeid utført av	M-tek

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vifter som sitter i pipeløp hadde stoppet vår 2025, skapte dårlig trekk ved fyring, utbedres i regi av styret.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251175

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251175

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251175

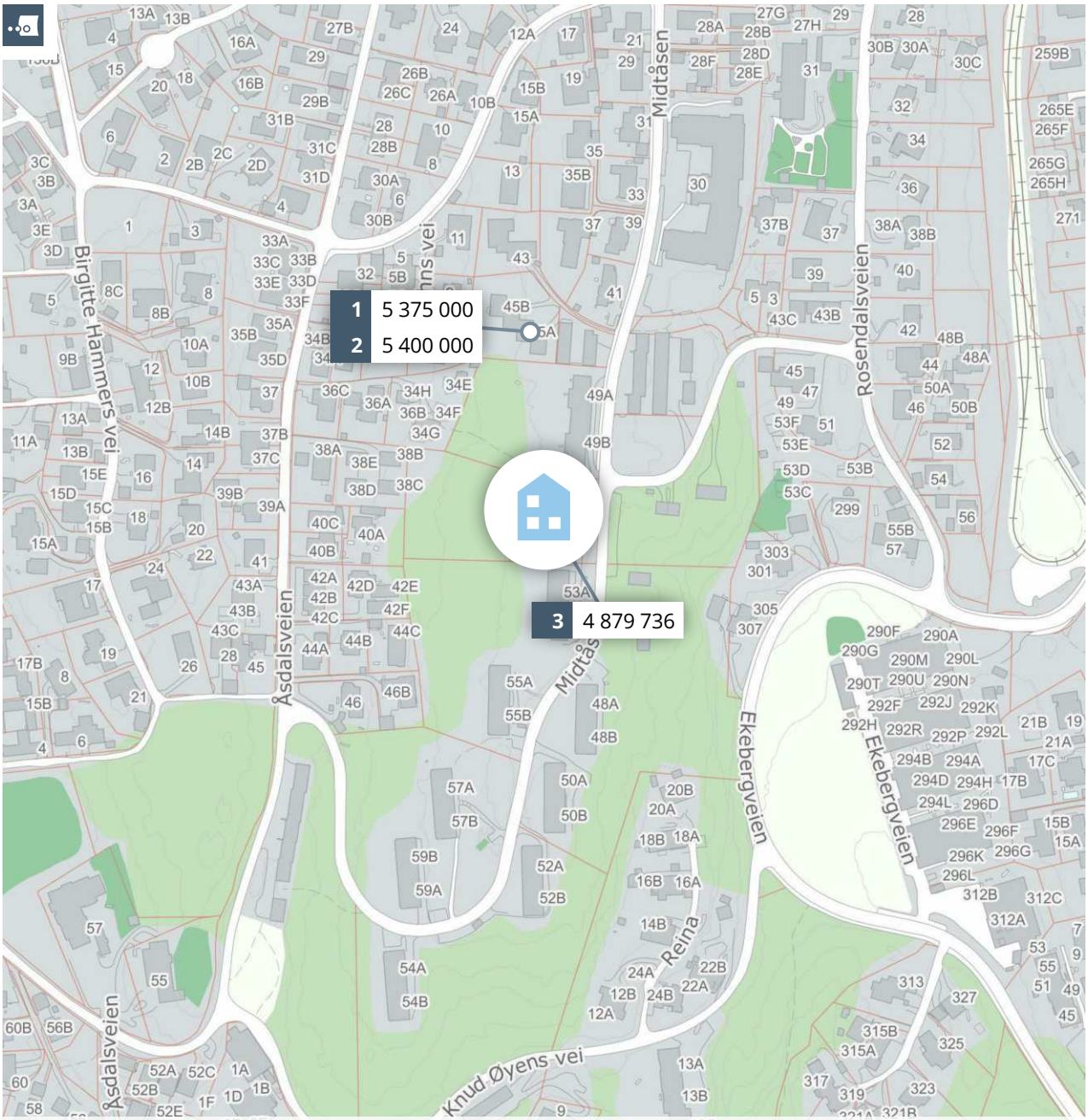
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birgitte Pedersen	640c7b7ff1faa06029d5f8 583fc4fb5538774a57	06.08.2025 07:00:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251175

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

MIDTÅSEN 51 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 13.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bjørn-Erik Braaten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Midtåsen 51 A, 1166 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1952

GNR 184 BNR 57 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MIDTÅSEN

Verdivurdert til

4 850 000

29 000	4 879 000	81 317
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	4 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						1952

Fellesutgifter	5 129
Formue	1 272
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Midtåsen 45 A 63 m² 1966	1. etg	2 sov	01.07.2024	5 500 000	**5 375 000**	0	5 375 000	**85 317**
2	Midtåsen 45 A 63 m² 1966	2. etg	2 sov	14.06.2024	5 390 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**85 714**
3	Midtåsen 51 A 60 m² 1952	2. etg	2 sov	29.07.2025	4 900 000	**4 850 000**	29 736	4 879 736	**81 329**

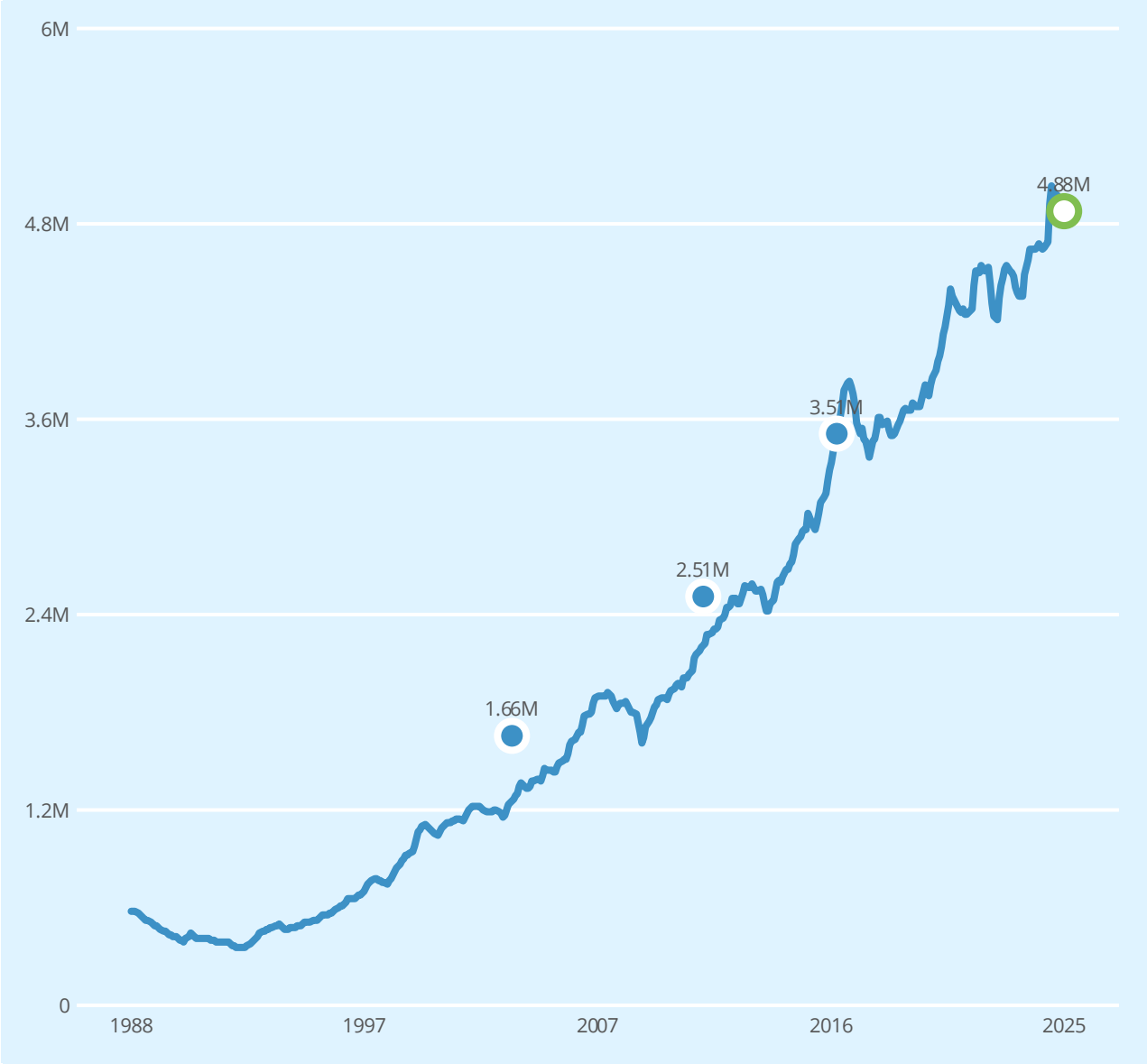
Fin 3-roms selveier | Vestvendt, solrik balkong på 10 kvm | Høy 1.etg | Vedovn | Rolige og naturskjønne omgivelser

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.07.2016	09.08.2016	07.09.2016	2 700 000	3 400 000	106 162	3 506 162	
22.05.2011	30.05.2011	03.08.2011	1 990 000	2 410 000	104 255	2 514 255	
18.09.2003	02.10.2003	24.11.2003	1 600 000	1 550 000	110 535	1 660 535	
25.08.1989		25.08.1989	-	625 000	-	625 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i MIDTÅSEN grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

76
dager

Leiligheter solgt i MIDTÅSEN grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

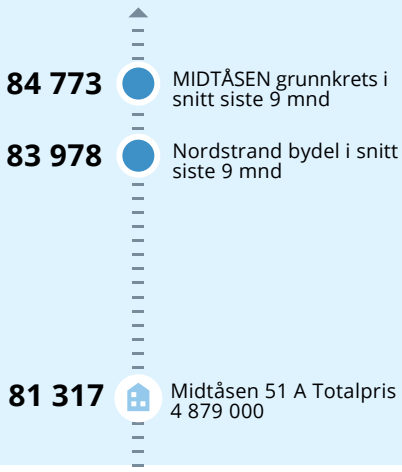


Solgt i snitt i løpet av

41
dager

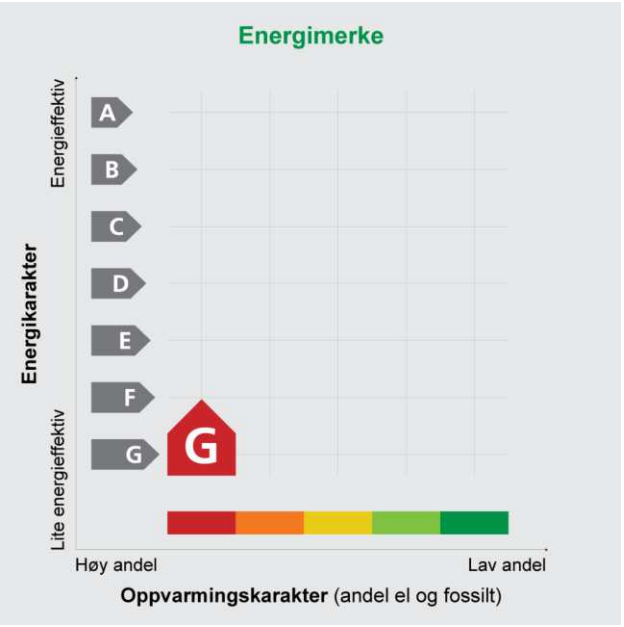
for 4.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Midtåsen 51 A
Postnr	1166
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	184
Bnr.	57
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2011-85643
Dato	29.04.2011



Eier	Gustav Nyborg
Innmeldt av	Gustav Nyborg

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2007 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: Ikke oppgitt

Det er ikke oppgitt hvor mye energi som er brukt i boligen.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1953
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	61
Etasjer over bakken:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009. og endret i juni 2010.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Midtåsen 51 A
Postnr/Sted: 1166 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 29.04.2011 13:18:32
Energimerkenummer: A2011-85643
Ansvarlig for energiattesten: Gustav Nyborg
Energimerking er utført av: Gustav Nyborg

Gnr: 184
Bnr: 57
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Tips 11: Tiltak utendørs

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

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

Generert 06.08.25
Vår ref.: 4102 / 1
Meglers ref.: 38251175

Boligopplysninger

Seksjon	1	**Bolignr**	H0102
Boligselskap	4102 Sameiet Midtåsen 51	**Etasje**	1.etg
Adresse	Midtåsen 51 A, 1166 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Birgitte Pedersen	**Bygningstype**	Lavblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. . Restanse pr 06.08.25: kr 5 128,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	**2025-08**	**2025-09**	**2025-10**	**2025-11**	**2025-12**	**2026-01**
Avdrag	550	550	550	550	550	550
Dugnadsgebyr	100	100	100	100	100	100
Ekstrautgifter til ØLB - tomtefestesak	350	350	350	350	350	350
Felleskostnader	3 130	3 130	3 130	3 130	3 130	3 130
Renter	236	236	236	236	236	236
TV/Bredbånd	663	663	663	663	663	663
Vedlikehold	100	100	100	100	100	100
Total	5 129	5 129	5 129	5 129	5 129	5 129

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	**Term**	**Tot Restgjeld**	**Andel saldo**	**Løpetid**
HANDELSBANKEN 7,85% Annuitetslån, Info pr 31.08.25	12	457 039	28 564	01.01.21 - 15.02.29

Selskapets totale gjeld

Bank	**Term**	**Restgjeld**	**Løpetid**
HANDELSBANKEN - 7,85% Annuitetslån, Info pr 31.08.25	12	457 039	01.01.21 - 15.02.29

Selskap og eiendom

Selskap	4102 Sameiet Midtåsen 51 (orgnr. 971570830)
Antall enheter	16
Styrets e-post	midtasen@borimail.no

Styreleder	Håvard Kiberg (93083152)
Forsikring	IF Skadeforsikring NUF (Polise SP1028814.5.1)
Festet tomt	Ja
Gnr/Bnr	184/57
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 33 164,00	**Andre inntekter**	kr 136,00
Formue	kr 1 272,00	**Utgifter**	kr 3 256,00

Merknader

Tilleggsdokument til Meglerpakke 1: Festekontrakt. Skjema for dyrehold. Informasjon til sameiere og leietakere.

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Styregodkjenning: se vedtektene § 16

Forretningsfører er ikke kjent med eventuelle parkeringsordninger som sameiet måtte benytte.

Sameiet har lån i Handelsbanken med lånenummer: 8397 71 57644, se note for langsiktig gjeld i regnskapet

Festetomt: Ja

Dyrehold: Søknad må sendes styret, se eget vedlegg

Tv og bredbånd: Spørsmål vedrørende tv/bredbånd kan rettes til Telenor på telenor.no eller telefon 915 09 000.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET MIDTÅSEN 51

Siste oppdatering: Endringer vedtatt på sameiermøte 20. april 2015
Tidligere oppdateringer: Endringer vedtatt på sameiermøte 28. april 2014

§ 1

Sameiets medlemmer består av samtlige innehavere av eierseksjoner i Midtåsen 51, gnr. 184, bnr. 57 i Oslo.

§ 2

Styret skal bestå av 3 medlemmer, 1 styreleder og 2 styremedlemmer, som skal være sameiere i Midtåsen 51 (fortrinnsvis representanter fra begge oppgangene). Styreleder velges særskilt. Tjenestetiden for styrets medlemmer er minimum 2 år. For å sikre kontinuitet og best mulig arbeidsforhold for styret bør nye styremedlemmer velges inn når to styremedlemmer avtrer etter å ha innehatt styreverv i 2 år og det tredje styremedlemmet sitter en periode til.

Det skal velges et varamedlem for 1 år som har møterett, men ikke møteplikt, på styrets møter. Varamedlemmet tiltrer som ordinært styremedlem, uten behov for valg av nytt varamedlem, dersom et styremedlem trekker seg i løpet av funksjonstiden.

§ 3

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styremøtet ledes av formannen. Hvis denne har forfall, velger styret en møteleder. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 4

Styret representerer sameiet utad og forvalter sameiets felles anliggender i samsvar med loven, vedtektene og vedtak truffet av sameiermøtet. Et styremedlem som er uenig i flertallets avgjørelse kan i saker av betydning forlange at styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte for endelig avgjørelse. Sameierne forpliktes ved underskrift av styrets formann og ett av styremedlemmene i fellesskap.

§ 5

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig med minst 14 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, dagsorden, årsmelding samt revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig senest 21 dager før årsmøtet slik at saken kan nevnes i dagsordenen. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

§ 6

I sameiermøtet har hver sameier en stemme for hver seksjon han eier. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmakt kan være skriftlig og datert, og gjelder bare førstkommende sameiermøte dersom ikke annet er sagt i fullmakten.

§ 7

Det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) skal behandle følgende saker:

- styrets årsmelding
- årsregnskapet
- budsjett for kommende år, samt fastsettelse av det beløp sameierne skal innbetale hver måned, jfr. § 9
- valg/utnevnelse av styrets formann og medlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen (dagsordenen)

Årsmøtet velger dessuten revisor som fungerer inntil videre.

På sameiermøtet behandles bare de saker som er bestemt angitt i innkallingen til møtet. Dog kan det besluttes innkalt til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt på møtet. Sameiermøtet ledes av styreformannen, eller i hans fravær av en møteleder oppnevnt av sameiermøtet. Møtelederen må være sameier. Møtelederen påser at det føres protokoll for møtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og en av de tilstedeværende sameiere valgt for møtet.

§ 8

Sameiermøtets vedtak treffes med alminnelig flertall blant de avgitte stemmer, bortsett fra i følgende saker:

1 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen kan bare skje dersom samtlige sameiere er enige.

2 Med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer kan det treffes vedtak om:

a) salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttelsen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier

b) nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller i henhold til utgiftenes størrelse må anses vesentlige

c) at den enkelte sameier må gi panterett i sin seksjon for sin forholdsmessige del av lån som opptas for å finansiere utgifter nevnt i pkt. b)

d) endringer i vedtektene.

§ 9

Sameiere er forpliktet til å delta i eiendommens drift, og dekke de utgifter som ikke knytter seg direkte til den enkelte bruksenhet, i samme forhold som de er sameiere etter størrelsen på sameiebrøkene. Sameiermøtet kan treffe beslutning om vedlikeholdsfond. Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører økte fellesutgifter, så som forhøyelse av gårdens forsikringspremier eller andre faste utgifter, økte utgifter til strøm eller vann eller lignende skal disse merutgiftene dekkes av vedkommende sameier.

Til dekning av de fellesutgifter som er omhandlet i nærværende paragraf, samt renter og avdrag på lån som er tatt opp for å dekke utgifter vedrørende gårdens drift og mulige nyanskaffelser etter § 8, skal sameiermøtet (årsmøtet) hvert år fastsette hva sameierne må innbetale frem til neste årsmøte. Til grunn for vedtaket skal fremlegges budsjettforslag fra styret. Det samlede beløp deles opp i månedlige innbetalinger, som fordeles på de enkelte sameierne etter sameierbrøkene.

§ 10

Indre vedlikehold påhviler eieren av vedkommende seksjon.

Sameierne treffer avgjørelser om vedlikehold av fellesrom/-arealer, samt bygningens ytre og fastsetter farge på fasader, balkonger, markiser og lignende. Innenfor sin leilighet må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider som svekker bygningens bærende konstruksjoner, eller arbeider som berører byggets teknisk fellesanlegg uten at arbeidene på forhånd er forelagt og skriftlig godkjent av sameiestyret.

Det påligger sameiets styre å påse at det gode boligmiljø bevares og herunder sørge for at de utvendige arealer til enhver tid er velstelte.

§ 11

Endringer av utvendige arrangementer på bygget er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av styret. Forandringer av byggets fasader eller andre konstruksjonsmessige forandringer skal på forhånd godkjennes av sameiermøtet (årsmøtet). Styret skal påse at endringer skjer i henhold til de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter.

§ 12

Hver enkelt sameier har eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon med alle de begrensninger som følger av nærværende sameievedtekter og bestemmelsene i loven. Dessuten har sameieren bruksretten til de ytre rom (boder, garasjeplasser, parkeringsplasser og lignende) som er tildelt vedkommende seksjon ved særskilt avtale. Sameieren har også rett til å benytte felles ytre rom og utvendige fellesarealer i samsvar med de til enhver tid gjeldende husordensregler for sameiet.

Seksjonen må ikke benyttes til sjenanse for de øvrige beboere.

Sameieseksjoner kan ikke deles.

§ 13

Sameiemøtet godkjenner husordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å etterkomme disse og er innforstått med at overtredelse av husordensreglene likestilles med annet mislighold.

§ 14

Sameierne er til enhver tid ansvarlig for at leilighetene er i bygningsmessig forsvarlig stand. Enhver sameier plikter å behandle leiligheten med tilhørende ytre rom, med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig ved like. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsskap, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, istandsetting og oppstaking av vann- og avløpsrør til egen vannlås, samt balkonger og blomsterkasser.

Skade på eiendom eller bygning som skyldes en sameier, dennes husstand eller andre som har fått adgang til eiendommen, må erstattes av vedkommende sameier eller utbedres uten ugrunnet opphold.

§ 15

En sameier som i vesentlig grad handler i strid med disse vedtekter, sameiermøtets vedtak eller til tross for skriftlig advarsel overtrer husordensregler eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet til rett tid, kan etter vedtak av sameiestyret tilpliktes å tre ut av sameiet. Melding om dette gir sameiestyret i rekommandert brev med angivelse av grunn. I meldingen skal det stå at sameiestyrets vedtak kan påklages til årsmøtet innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Hvis ordinært årsmøte ikke faller innenfor denne frist, skal det avholdes ekstraordinært årsmøte. Årsmøtets avgjørelse er endelig dersom det ikke innen 30 dager deretter anlegges sivilt søksmål for å få avgjørelsen kjent ugyldig.

Når sameiestyrets vedtak er endelig, plikter sameieren å fraflytte sin boligseksjon og overdra sin ideelle andel til ny sameier som må godkjennes av sameiestyret før innflytting. Godkjenning kan bare nektes av saklige grunner.

§ 16

Sameieren har rett til salg og pantsettelse av sin seksjon, dog kan en seksjon bare selges til fysiske personer. Ved overdragelse må styrets skriftlige godkjennelse foreligge på forhånd. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Utleie av seksjon skal også forelegges styret til godkjennelse på forhånd. Utleie kan bare finne sted til fysiske personer og styret kan tidsbegrense leieforholdet. Ved gjentatt korttidsutleie har styret rett til å nekte godkjennelse av leieforholdet.

Både ved salg og bortleie plikter sameieren å gjøre erververen/leieboeren kjent med sameievedtektene og husordensreglene. Hvis styret nekter å godkjenne en overdragelse eller bortleie av seksjon, kan sameieren reise sivilt søksmål for å få prøvet lovligheten av vedtaket.

§ 17

Som sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet, skal sameierne gi panterett i sine respektive seksjoner til sameiet. Panteretten skal være på kr 25.000,- og være prioritert uten opptrinnsett innenfor 90 % av lånetakst basert på Forsikringsrådets regler. Dessuten vises til vedtektenes § 8 c), hvoretter det kan kreves ytterligere panterett.

§ 18

Bestemmelsene i lov om eierseksjoner får anvendelse om ikke annet fremgår av nærværende vedtekter.

§ 19

Bestemmelsene i disse vedtekter er vedtatt av undertegnede som bindende for oss og våre rettsetterfølgere.

Oslo, den 23. april 2008

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MIDTÅSEN 51

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre, eller slik at gårdens omdømme blir nedsatt. Husordenen skal sikre beboernes orden, ro og hygge i hjemmene. Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Beboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealer og sørge for at de etterlates i god stand. Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Barnevogner som er i stadig bruk kan settes i kjelleren under trappen. Ytterdører, samt kjeller-loftsdører skal alltid være låst. Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene. Plener og beplantning må skjermes så vel sommer som vinter. Det er forbudt å legge snarveier over plenene. Vær oppmerksom på at plener og beplantning har lettere for å ta varig skade ved uforsiktig behandling høst og vinter enn om sommeren når alt er i vekst.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl 22.00 til kl 07.00. Stereoanlegg og fjernsyn må brukes hensynsfullt og avdempes etter kl 22.00. Husk nabovarsel (i begge oppgangene) ved festligheter.

KJELLER OG LOFT

Det er strengt forbudt å ta inn ved eller materialer som kan være veggedyr- eller soppbefengt. Det er ikke tillatt å lagre mer enn 20 liter parafin på godkjente kanner innendørs. Fellesarealer må ikke disponeres uten styrets samtykke.

Klestørk på loftet kan bare skje på dertil anviste steder. Tøyet må tas ned når det er tørt og senest etter 2 døgn. Dryppende vått tøy må ikke henges opp på loftet.

Hvis taklukene på loftet åpnes, må det settes inn nettingrammer.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyrene må ikke luftes på sameiets utearealer.

OMBYGGING OG OPPUSSING

Varighet på arbeidet bør av hensyn til naboene begrenses til minimum av tid. Arbeidet må ikke forekomme mellom kl 20.00 og kl 08.00 på virkedager og kl 18.00 og 10.00 på lørdager. Støyende arbeid bør så langt det er mulig unngås på søn- og helligdager. Fellesanleggene må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse fra styret. Oppgangene må rengjøres og skader må repareres uten utgifter for boligsameiet etter ombygging/oppussing.

YTRE ORDEN

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på baksiden av bygget eller annen anvist plass. Dette må ikke gjøres fra balkongene.

Uten sameiets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså male vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenne/parabol etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.

SØPPELHÅNDTERING

Søppel skal kildesorteres og pakkes inn etter gjeldende regler fra Oslo Kommune, og kastes i beholdere som tilhører Midtåsen 51. Dersom søppelbeholderene er fulle må sameieren selv ta vare på avfallet til beholderne er tømt.

Blomsteravfall, sigaretter, papir, fyrstikker, esker og lignende må ikke kastes fra vinduene eller balkongene.

Juletrær skal leveres til avfallsstasjon, eller Oslo Kommunes innsamlingspunkt, ikke kastes ut.

RETNINGSLINJER VED SPESIELLE TILFELLER

Brann:

* Ring brannvesenet på telefonnummer 110.
* Lukk vinduer og dører.
* Varsle beboerne.

Innbrudd:

* Varsle politiet på telefonnummer 112.

Vannlekkasjer:

* Steng hovedkranen (det er samtlige beboeres plikt å gjøre seg kjent med plasseringen av denne).
* Tilkall rørlegger – evt. Falken.

****

(Oppdatert etter vedtak på sameiermøte 24.04.2025)

4102 Sameiet Midtåsen 51

Protokoll for ordinært årsmøte 24.04.2025

Sted: Hobbyrommet i kjelleren
7 av 16 mulige stemmegivere var representert.
7 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

> "Styreleder Aleksi Luukkonen velges til møteleder. Martin Grimeland signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styret har hatt 4 styremøter det foregående året. På grunn av manglende kapasitet har ikke utskifting av låsesystem blitt gjennomført. Det har fremdeles dessverre gått med en del tid til å håndtere tomtefestesaken, da Nobil Eiendom har saksøkt (og tapt) angående saksomkostninger.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 947 962 (mot budsjett 947 962)
Utgifter: 650 341 (mot budsjett 824 608)

Resultat: 252 259 (mot budsjett 70 782)

Det positive resultatet skyldes i hovedsak at ØLB har hatt mindre behov for å hente inn penger til juridisk hjelp.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Valg av revisor

SLM revisjon foreslås som revisor

For - Enstemmig vedtatt

SLM revisjon velges som revisor

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Styrehonorar

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 50 000

Mot: 0 stemmer

Sak 6: Valg av styre

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer, og 1 varamedlem til styret i sameiet.

Styret bestod i forrige periode av 1 styreleder og 3 styremedlemmer, dette er egentlig feil da vedtektene ble endret i 2015 til at styret skal består av 1 styreleder og 2 styremedlemmer.

Styreleder (2 år)

Håvard Kiberg enstemmig valgt

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Harald Bern	1. valg - enstemmig valgt
Martin Breda Grimeland	2. valg - enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)

Aleksi Luukkonen enstemmig valgt

Sak 7: Valg av representant til Øvre Ljan Boliglag

En sameier i Midtåsen 51 må sitte i styret til Øvre Ljan Boliglag. Representanten til ØLB trenger ikke være et styremedlem i Midtåsen 51.

Representanten velges formelt inn i på årsmøtet til Øvre Ljan Boliglag.

Aleksi Luukkonen velges som representant - Enstemmig vedtatt

Sak 8: Endring av husordensregler om dyrehold

Husordensreglene har i dag følgende punkt om dyrehold:
Det kan søkes styret om tillatelse til å holde dyr. Styret må i hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av ordningen. Søkeren må undertegne en spesiell erklæring. Søkeren må oppgi dyrets rase og navn til registrering hos styret. Dyrene må ikke luftes på sameiets utearealer. Ved gjentatte klager fra naboer, vil styret vurdere inndragning av tillatelsen. Førerhund og tjenestehund har forrett ved
konflikter.

Søknadsordningen har ikke vært praktisert på lang tid, punktet foreslås endret til:

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyrene må ikke luftes på sameiets utearealer.

For - Enstemmig vedtatt

Husordendsreglenes punkt om dyrehold oppdateres

Mot: 0 stemmer

Sak 9: Endring av husordensregler om søppelhåndtering

Punktet lyder i dag:
SØPPELROM
For bruk av søppelrommene gjelder de regler som til enhver tid er fastsatt av Oslo Renholdsverk,
samt de nærmere instrukser som sameiets styre fastsetter. Særlig må det fremheves at alt avfall
skal være forsvarlig innpakket før det legges i søppelsekken. Søppelsekkene skal ikke fylles opp
høyere enn til øverste kant på sekkene. Hvis det ikke er mer plass i noen av sekkene, må sameieren selv ta vare på avfallet til sekkene er tømt.
Blomsteravfall, papir, fyrstikker, esker og lignende må ikke bare kastes fra vinduene eller balkongene. Juletrær skal hogges opp og brennes, ikke kastes ut.

Forslås endret til:
SØPPELHÅNDTERING
Søppel skal kildesorteres og pakkes inn etter gjeldende regler fra Oslo Kommune, og kastes i beholdere som tilhører Midtåsen 51. Dersom søppelbeholderene er fulle må sameieren selv ta vare på avfallet til beholderene er tømt.
Blomsteravfall, sigaretter, papir, fyrstikker, esker og lignende må ikke kastes fra vinduene eller balkongene.
Juletrær skal leveres til avfallstasjon, eller Oslo Kommunes innsamlingspunkt, ikke kastes ut.

For - Enstemmig vedtatt

For

Mot: 0 stemmer

Mot

Ordinært årsmøte 24.04.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Grimeland, Martin Breda	**2025-04-24**	**Luukkonen, Aleksi Miikkael**	**2025-04-24**

Identifikasjon

bankID Grimeland, Martin Breda

Identifikasjon

bankID Luukkonen, Aleksi Miikkael

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

Informasjon til sameiere og leietakere
Midtåsen 51

Vaktmester; Vi har ingen vaktmester til å holde orden for oss i sameiet, og det er derfor hver enkelt sameiers plikt å rydde etter seg ved bruk av felles arealer slik at vi til enhver tid har det rent og pent rundt oss. (Dette gjelder også utearealer).

Søppelboder; Skal i hver oppgang ha 4 søppelsekker. Søppel må være innpakket i lukket pose slik at ting ikke faller ut. Søppel skal ikke ligge løst i søppelboden, men legges i plast sekkene. Papir og glass skal kastes i egen beholder som befinner seg på andre siden av gaten, ved parkeringsplassene.

Dører; Ytterdører og dører til felles rom skal til enhver tid være låst.

Nøkler; Til vaskerom og el – rom finnes i sikringskapet i hobbyrommet. Nøkler til ytterdører kan bestilles hos tandem eiendom.

Skilter; til postkasse og ringeklokke er å få kjøpt hos Jernia på holtet.

Lyspærer; Skulle det være behov for å skifte lyspærer i oppgangen der du bor finnes disse i el – rommet i kjelleren i oppg. B

Bildekk; Kan oppbevares i sykkelbod og det er en fordel at de er merket med navn.

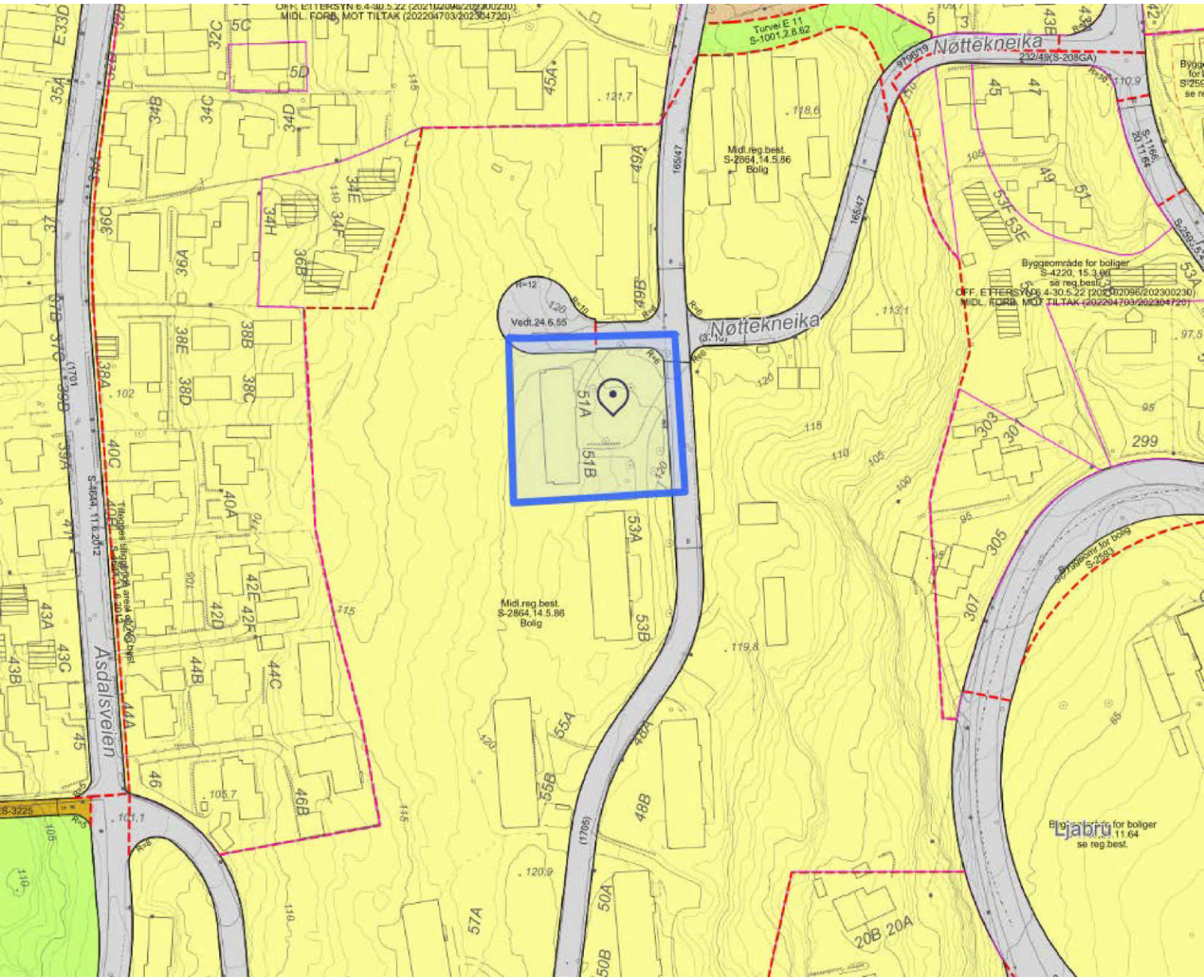
Sykler; Skal oppbevares i sykkelbod og ikke i hobbyrom eller under trappen.

Barnevogner; kan settes i rommet under trappen.

Dugnad; Vi avholder 2 dugnader i året, men alle oppfordres til å holde utearealene i orden til enhver tid.

Det er mulighet for å sette tørketrommel, vaskemaskin og fryser i fellesrom – mot et tillegg i husleien.

Styret


Nøttekneika
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Vedt.24.6.55
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Nøttekneika
Ljabru
Asdalsveien

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

FG/KAN.
184av 45,blokk K.
Bilag: 23-28.

Arkitektene Karen og Odd Brochmann,
Kirkegt. 15,
O s l o.

Ang: våningshus på gnr. 184 av 45,blokk K, Ö.Ljan,
tilhörende A/S Övre Ljan Boliglag, v/ o.r.sakf. Krogen.

Tilleggsanmeldte bilag 23-28 approberes og returneres forsynt med approbasjonsstempel.

Approbasjonen er betinget av at:

1. Sivilforsvaret ikke har noe å bemerke til den i brev av 22. mai 1951 foreslåtte ordning med hensyn til tilfluktsrom.
2. Helserådet ikke har noe å innvende mot at vaskeriet i blokk A 7 benyttes av beboerne i blokkene A 7 - A 8 og K.
3. Pipe mot garasje forsynes med 1 stens vange.

For övrig henvises til tidligere approbasjon.

Bygningssjefen i Oslo,den 19. september 1951.

Sverre Hurum.

Finn Giertsen.

AM/KAE.
184/av 45,blokk K.
Bilag: 38-37.

Ingeniör Lars E. Weydahl,
Hauketo st.

Ang: våningshus på gnr. 184 av bnr. 45, blokk K, Ö.Ljan, tilhörende Övre Ljan Boliglag, v/ sakf. O.J.Krogen.

Bilag 33,35,37-38,42 og 44 - beregning og tegning av armerte konstruksjoner og murverk, godkjennes med de bemerkninger som er påfört med rödt.

Bilag 32,34,36,38 og 41 - utgår.

Bilag 33,35,42 og 44 - er utlevert byggeplassen.

Ingeniörkontoret, den 11. desember 1951.

H. Stangeland.
overingeniör

Arne Mo.

J.nr. 3863/50.
FG/EB.

Arkitektene Karen og Odd Brochmann,
Kirkegt. 15, Oslo.

Innredning av vaskerom i kjeller (våningshus) på gnr. 184, bnr. 45, blokk K, tilhörende Övre Ljan Byggelag, v/o.r.sakf.Krogen

Den nye tegning av kjellerplan, bilag 53, returneres forsynt med approbasjonsstempel, datert 17/1 1953. Den tidligere 13/9 1951 approberte tilsvarende tegning, bilag 23, utgår og makuleres.

Den nye approbasjon er betinget av at Deres eksemplar av tegning approbert 13/9 1951, bilag 23, innsendes hit for makulering.

For övrig vises til tidligere approbasjon.

Bygningskontrollens godkjennelse av planene medförer ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjöre krav på ström til elektrisk oppvarming i noen som helst form.

Bygningssjefen i Oslo, den 22. januar 1953.

Y. Riis.
bem.

Finn Giertsen.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

TB/NU.

KOPI

Oslo, den 2-4-1965.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 184, bnr. 57 av bnr. 45, blokk K, Midtåsen 51 A+B.

Journalnr.
50/3863.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
8-10-1956.

Bygningens art
Våningshus.

Byggherre
A/S Övre Ljan Boliglag IV, v/o.r.sakf. Krogen, Kirkegaten 8, Oslo.

Byggemelder
Arkitektene Karen og Odd Brochmann, Kirkegaten 15, Oslo.

Ansvarshavende
Murmester Olaf Sandberg, c/o Berntsen & Boe, Universitetsgaten 12,Oslo.

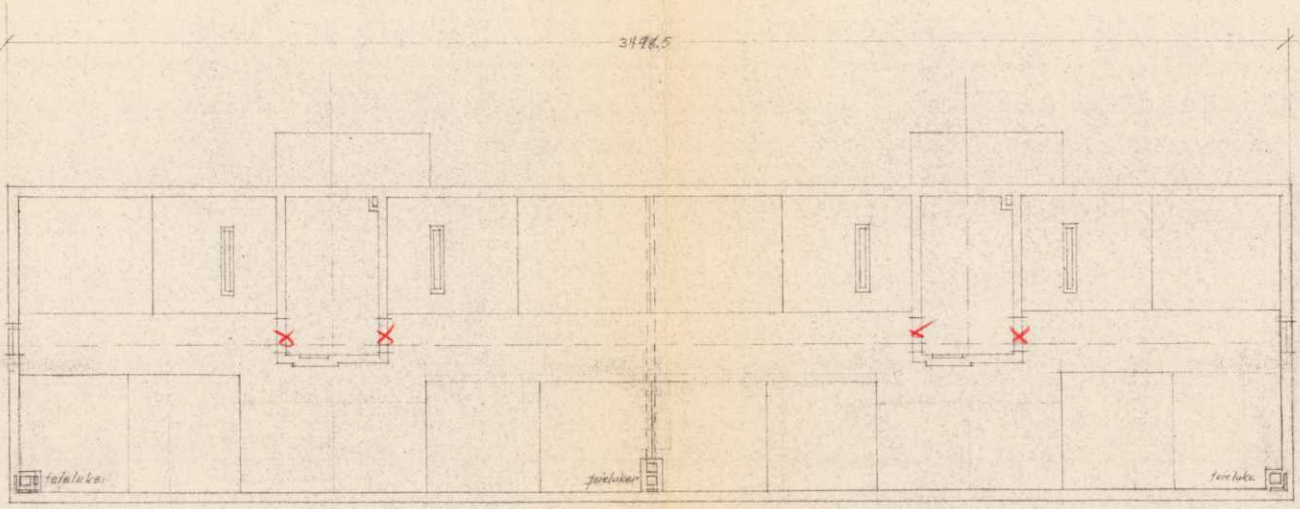
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T.Busch

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

Skjema C-18. 2000. R. A. 4006/64. —



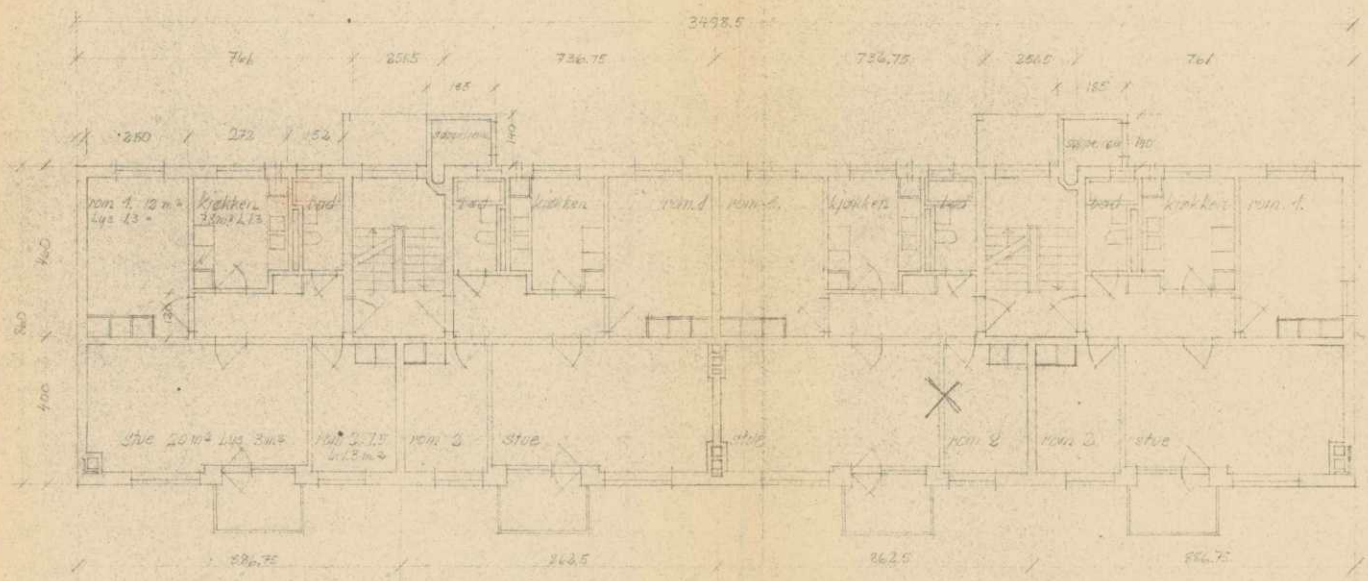
Arbeidstilsynet
Bl.nr. 167/45
Bilag nr. 23

IK

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTOR
13. SEP. 1951

kons 18/4-51
kons 9/4-51

ØVRE LJAN B.L. IV	målk. 1:100
LOFTSPLAN	tgnr. 5015/20
Karen & Odd Brochmann, ark. m.n.j.f.	29/11 1950



APPROBERT
OSLO BYG. INGSKONTROLL
OSLO 31/10 1952
M.N.

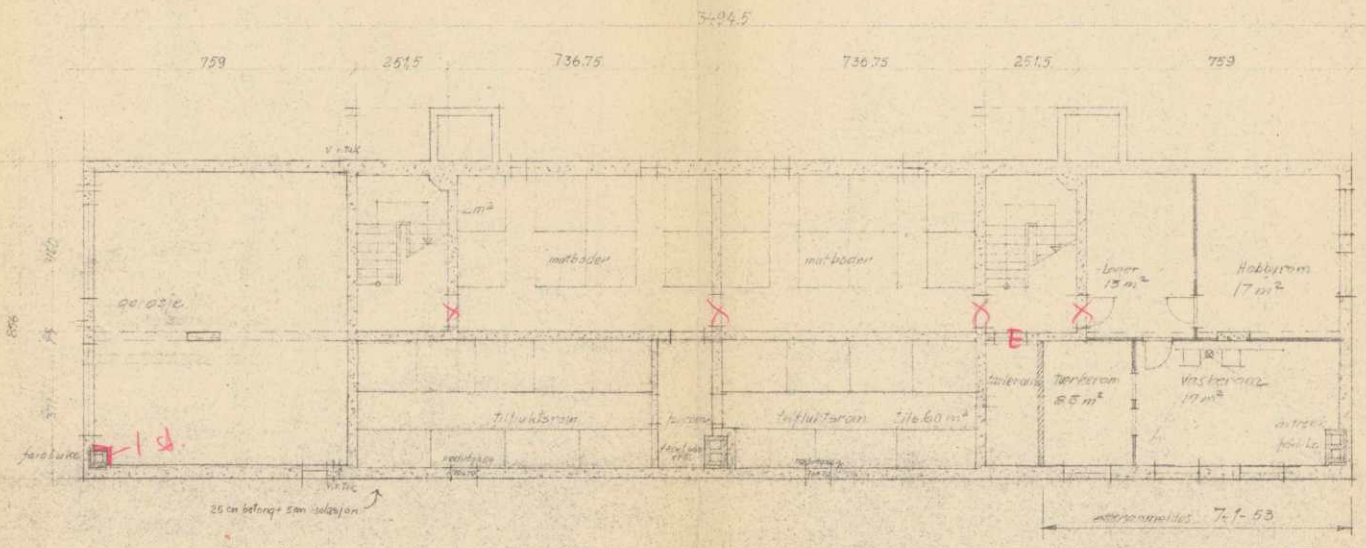
OSLO BYGN...
14423

184 45 BLK

50

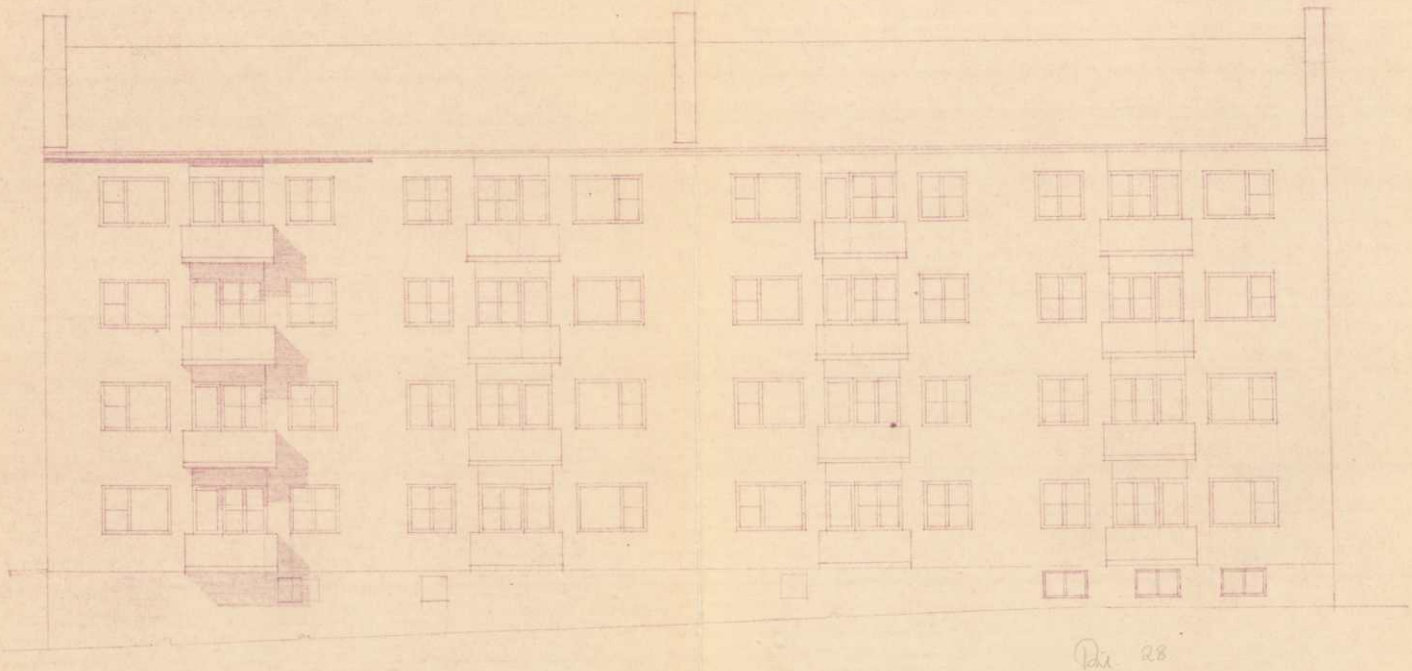
VEGG MELLOM X
SLOYFES I 3. ETASJE

ØVRE LIAN BL. V	målestokk 1:50
ETASJEPLAN	dato:
	5055/18
K = O Bedriftsmappe arkiv FINAL	21/1 1952



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTOR
17 JAN. 1953

ØVRE LIAN BL. IV
kjellerplan.
1:100
5015/10
12/12 1950



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
13 SEP 1951

ØVRE LJAN B.L. IV
FASADE VEST.
5615/21

O S L O K O M M U N E
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)683040

APPROBASJON
Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	184/57 Midtåsen 51	Journalnr. 87/1130
Arbeidets og bygningens art	Etterisolering av gavler i boligblokk	Innlevert 13.3.87
Byggherre	Sameiet Midtåsen 51 v/Stian Erichsen, Midtåsen 51 A, 1166 Oslo 11	
Anmelder	Stian Erichsen, Midtåsen 51 A, 1166 Oslo 11	

SE/RG

Oslo, den 14. juli 1987

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Man vil ikke motsette seg etterisolering av gavler i boligblokken.

Varmeisolasjon av yttervegger bør tilfredstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Det forutsettes at befestigelse og antall festepunkter er tilstrekkelig dimensjonert og at dette utføres i samsvar med leverandørens krav og retningslinjer.

Oversikt over fargekombinasjon og eventuelt referanse bes innsendt.

Da kartet er ugyldig bes innsendt 2 nye utsnitt av reguleringskartet.

Kartet er i målestokk 1:1000, påført byplankontorets stempel.
Det kan bestilles gratis ved byplankontoret.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

H. Fargekombinasjon og referanse innsendes. V OK. SE 27/8

I. Nye reguleringskart innsendes. V OK. SE 27/8

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Odd Hanche-Olsen
Overarkitekt

Stein Engeseth
Ingeniør

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Etterisolering av gavler i boligblokk

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Midtåsen 51	Gnr.184, bnr.57	87/1130

Byggherre

Sameiet Midtåsen 51
v/Ida C. Wahle Mølleskog
Midtåsen 51 B
1166 OSLO 11

Ansvarshavende

Thor Olsen
c/o Gabrielson & Olson AS
Prof. Birkelandsv. 24 C
1081 OSLO 10

AS/lw

Dato 9.3.1990

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

For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør

A. Sundt

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

Skj. C-16. ANDVORD. •

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Balkongteam as
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 03 JULI 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200013641-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Line Brattøy	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MIDTÅSEN 51	Eiendom:	184/57/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Midtåsen 51	Adresse:	Midtåsen 51, 1166 OSLO
Søker:	Balkongteam as	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Det søkes om å få rive 16 balkonger og montere 16 nye. De nye balkongene vil ha målene 2,00 x 4,70 m.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 2, 3 og 4, reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 29.06.2001, kontrollplan for prosjektering og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Det søkes om å få rive 16 balkonger og montere 16 nye. De nye balkongene vil ha målene 2,00 x 4,70 m. Bygningen er ei lavblokk bygget på 50-tallet.

Gjeldende plangrunnlag:
I følge midlertidige reguleringsbestemmelser fra 14.05.86 (S-2864) er eiendommen regulert til bolig.

Estetiske krav:
Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket å være i overensstemmelse med plan- og bygningslovens §74.2. Det forutsettes at nyansen av farge på balkongene ikke er i strid med omgivelsen og harmonere med veggene.

Beliggenhet og høydeplassering:
Beliggenheten godkjennes som vist på reguleringskartet med vår påstempling av **29.06.2001.**

Ansvar og kontroll:
Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner er belagt med godkjenning av ansvarsrett. Balkongteam AS er i dette tilfellet godkjent for kodene SØK.040.2 og PRO/KPR.040.2. Firmaet har tidligere fått godkjenning for tiltak i denne tiltaksklassen.

Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Karen Marie Glad Visnes
seksjonsleder

Line Brattøy
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

Vedlegg:
Kopi av godkjent kontrollplan for prosjektering
Kopi av godkjente ansvarsretter
Godkjente tegninger og reg.kart
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Balkongteam as
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 26 SEPT. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200013641-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Line Brattøy | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MIDTÅSEN 51	Eiendom:	184/57/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Midtåsen 51	Adresse:	Midtåsen 51, 1166 OSLO
Søker:	Balkongteam as	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 27.07.2001 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 03.07.2001 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder - HELE ARBEIDET -.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Søknaden:
Det søkes om å få rive 16 balkonger og montere 16 nye. De nye balkongene vil ha målene 2,00 x 4,70 meter. Bygningen er ei lavblokk bygget på 50-tallet.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

for Karen Marie Glad Visnes
seksjonsleder

Line Brattøy
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent kontrollplan
Godkjente ansvarsretter
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

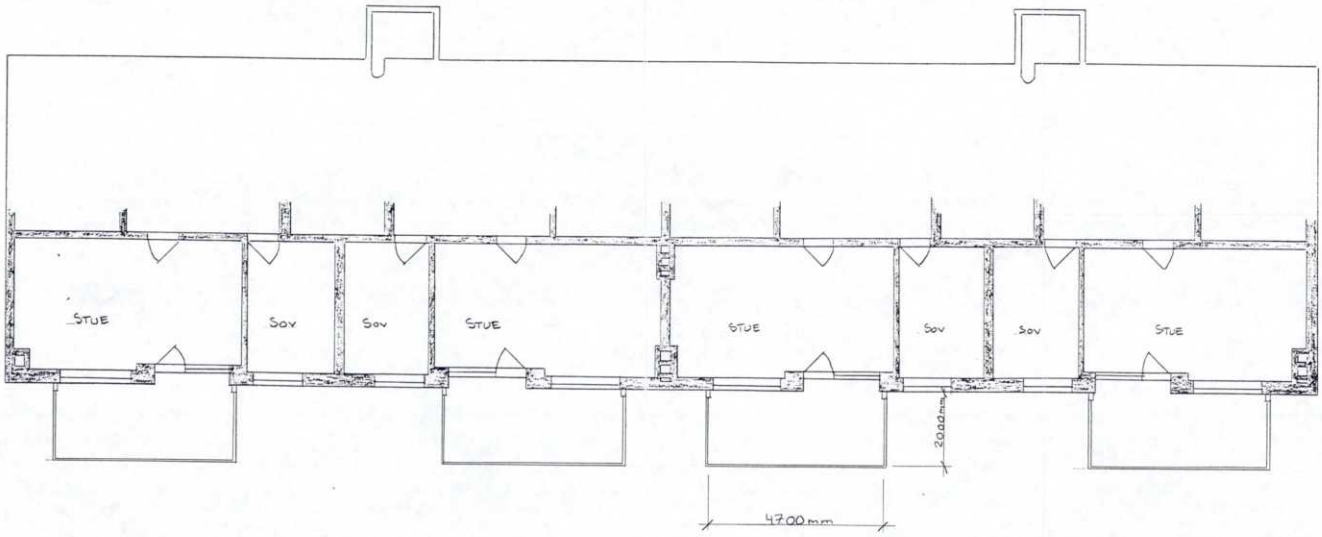
NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Journalnr.
Arbeidets og bygningens art		Innlevert
Byggherre		
Anmelder		

~~1~~	2c-12-00	16		31		46		61		76		91							
~~2~~		17		32		47		62		77		92							
~~3~~		18		33		48		63		78		93							
~~4~~		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		11		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Meldes ikke GAB

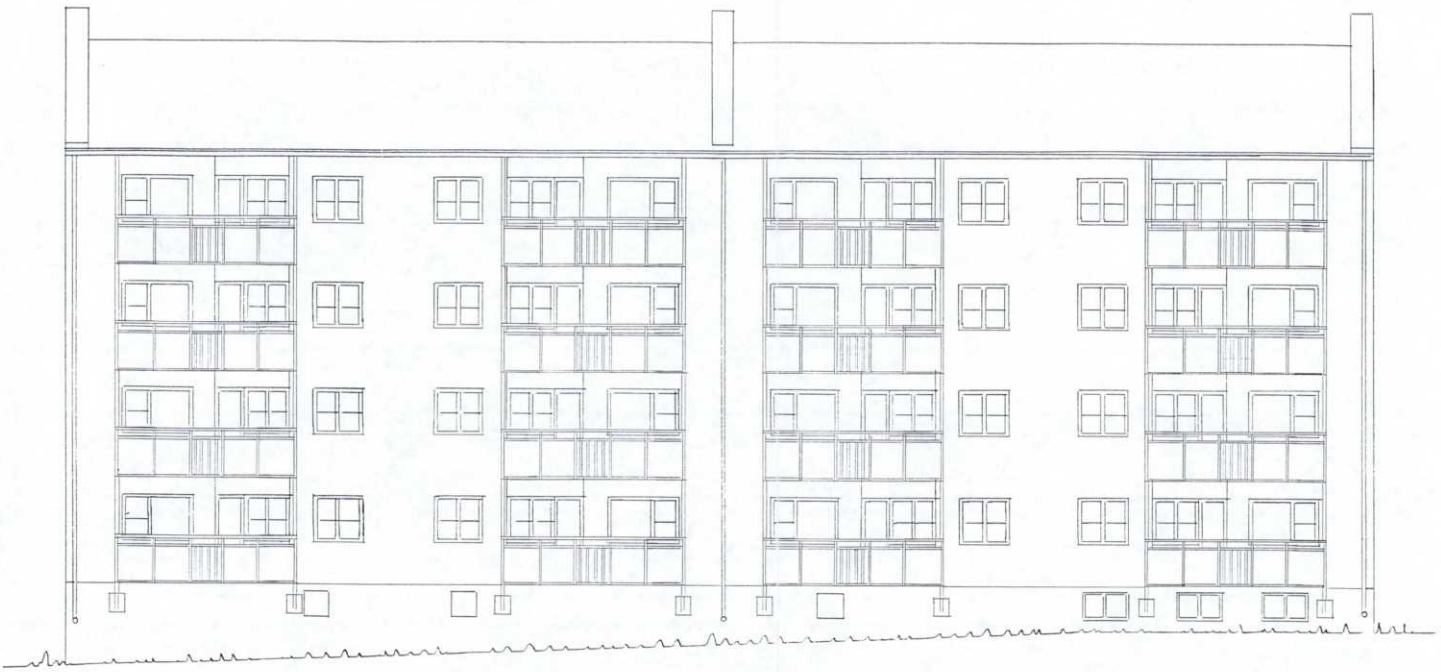
Nr. 18.792 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93



4

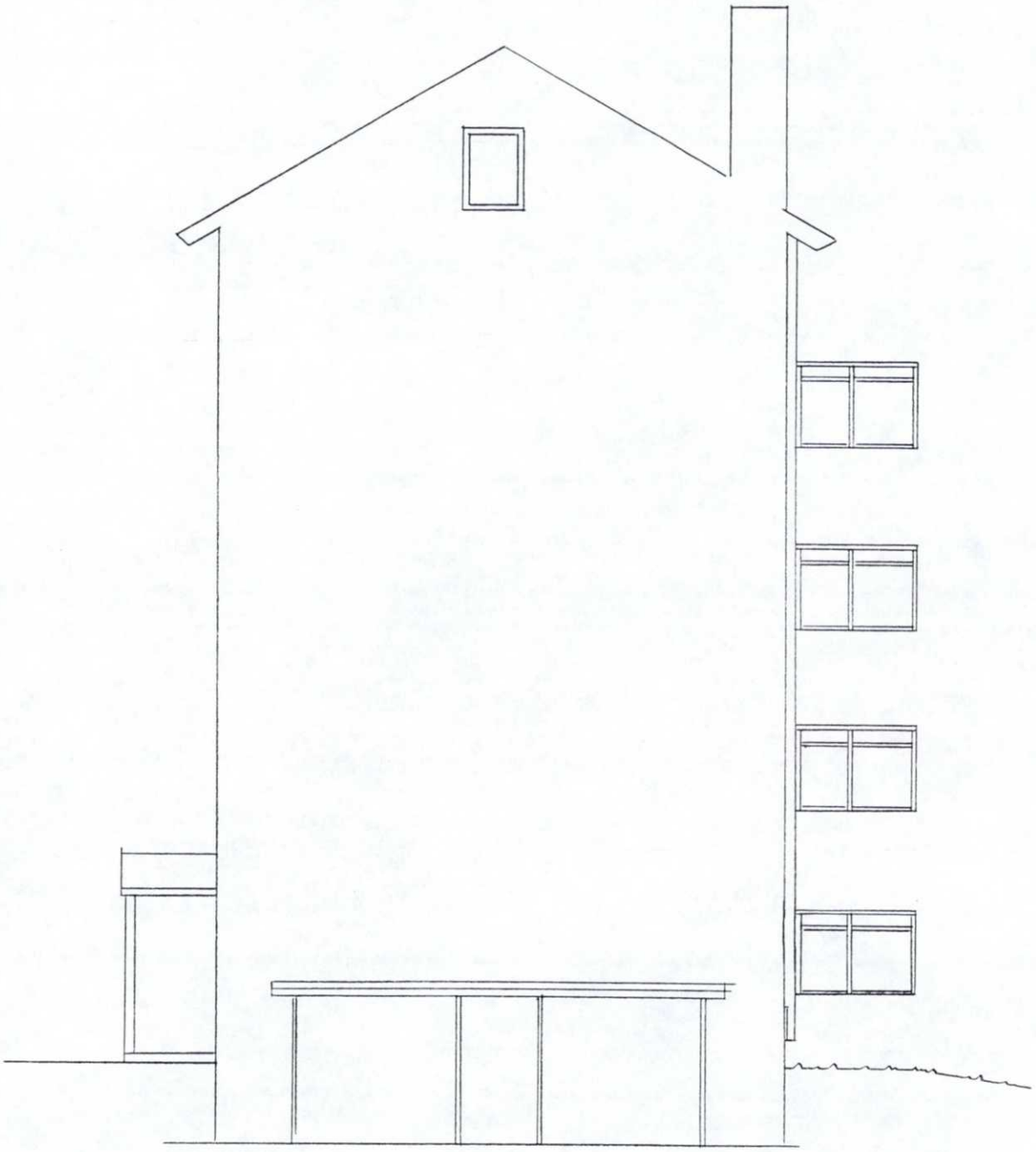
A	Økning av balkongbredd	06.06.2001	F.G.
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.
		Målestokk:	1:100
Projekt Midtåsen 51, Oslo		Dato:	27.07.00
Planløsning alternativ A		Tegnet av:	FG
		Kontrollert av:	O.R
BALKONGTEAM A/S		Tegnings Nr:	
Bernt Ankersvei 11, 2010 Strömmen			
Telefon 63 80 06 67 Telefax 63 81 68 10		PLAN F0013-01A	

VEDLEGG - 08



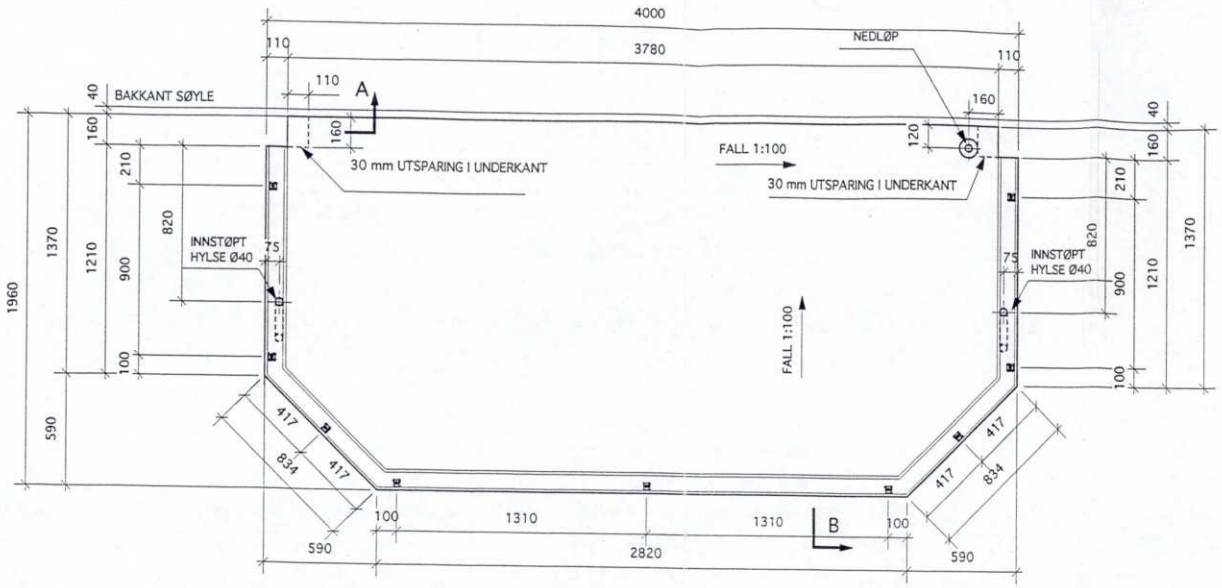
A	Gallerioppsing på räcke	20.11.2000	F.G.
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.
Prosjekt Midtåsen 51, Oslo		Målestokk	1:100
Fasadentning alternativ A		Dato	27.07.00
		Tegnet av	F.G.
		Kontrollert av	O.R.
BALKONGTEAM A/S		Tegnings Nr:	
Bernt Ankersvei 11, 2010 Strömmen		FASAD F0013-03.A	
Telefon 63 80 06 67 Telefax 63 81 68 10			

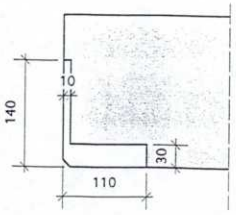
VEDLEGG – D9



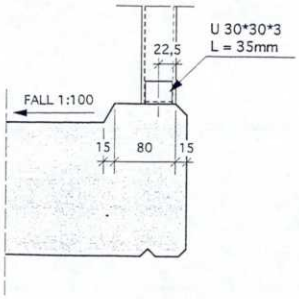
Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign
	Projekt Midtåsen 51, Oslo Fasaderitning husgavel	Målestokk	1:100
		Dato	27.07.00
		Tegnet av	FG
		Kontrollert av	O.R
	BALKONGTEAM A/S Bernt Ankersvei 11, 2010 Strömmen Telefon 63 80 06 67 Telefax 63 81 68 10	Tegnings Nr:	FASAD F0013-05

3





SNITT A - A
M=1:5



SNITT B - B
M=1:5

PLATE TYPE 1
16 STK

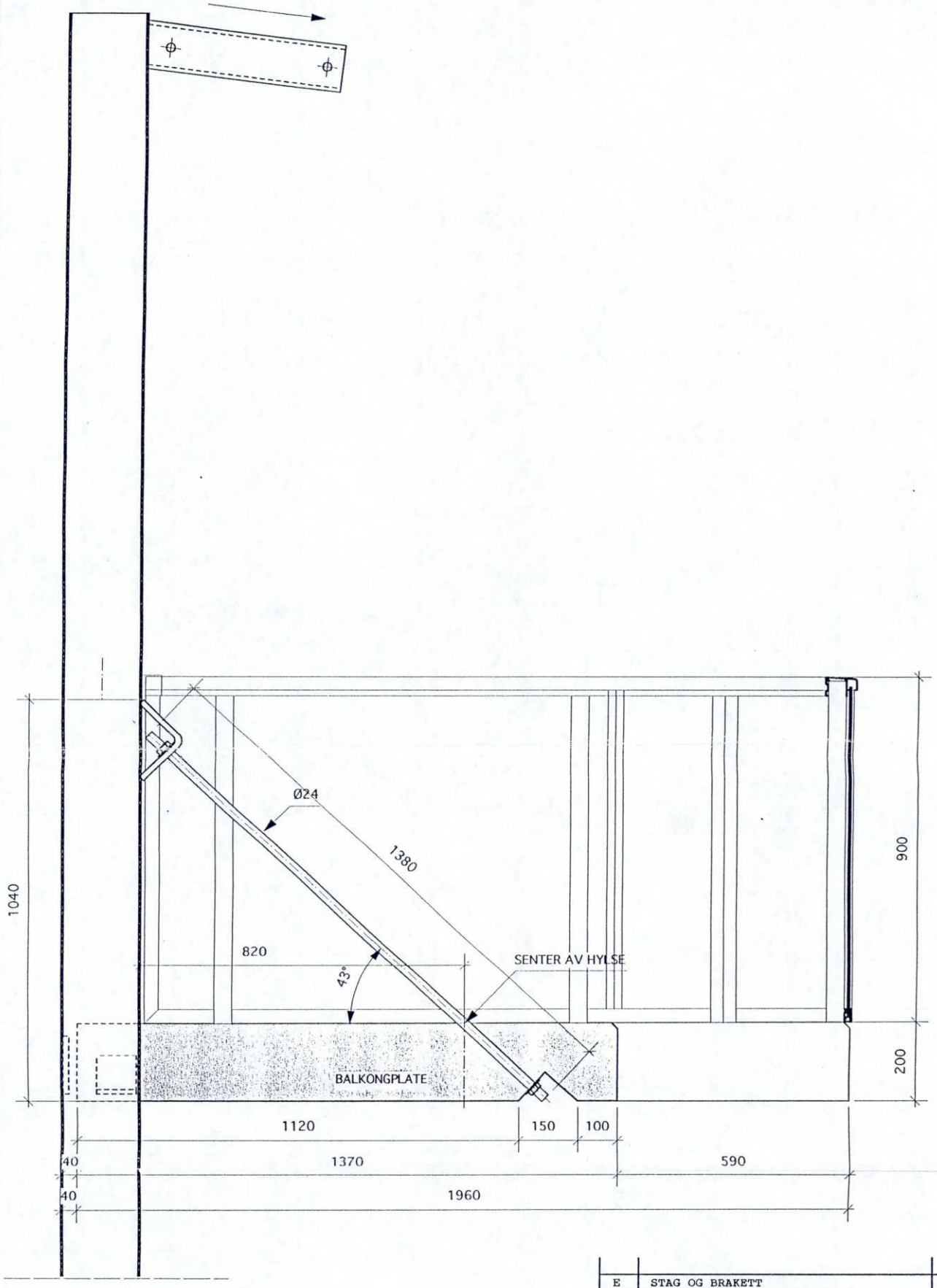
REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.
D	DIV. ENDRINGER	09.02.01	RL
C	DIV. ENDRINGER	07.02.01	ERS
B	BUNNBRAKETT FOR REKKVERK FLYTTET	01.02.01	ERS
A	BUNNBRAKETT FOR REKKVERK	30.01.01	ERS

BALKONGTEAM AS
HOVINVEIEN 54
NYE BALKONGER
PLATE TYPE 1

MÅLESTOKK: 1:20/5
DATO: 12.01.2001
TEGNET AV: ERS
KONTROLLERT AV:

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35

TEGNINGS NR:
BALK-013-10D



STAG
32 STK

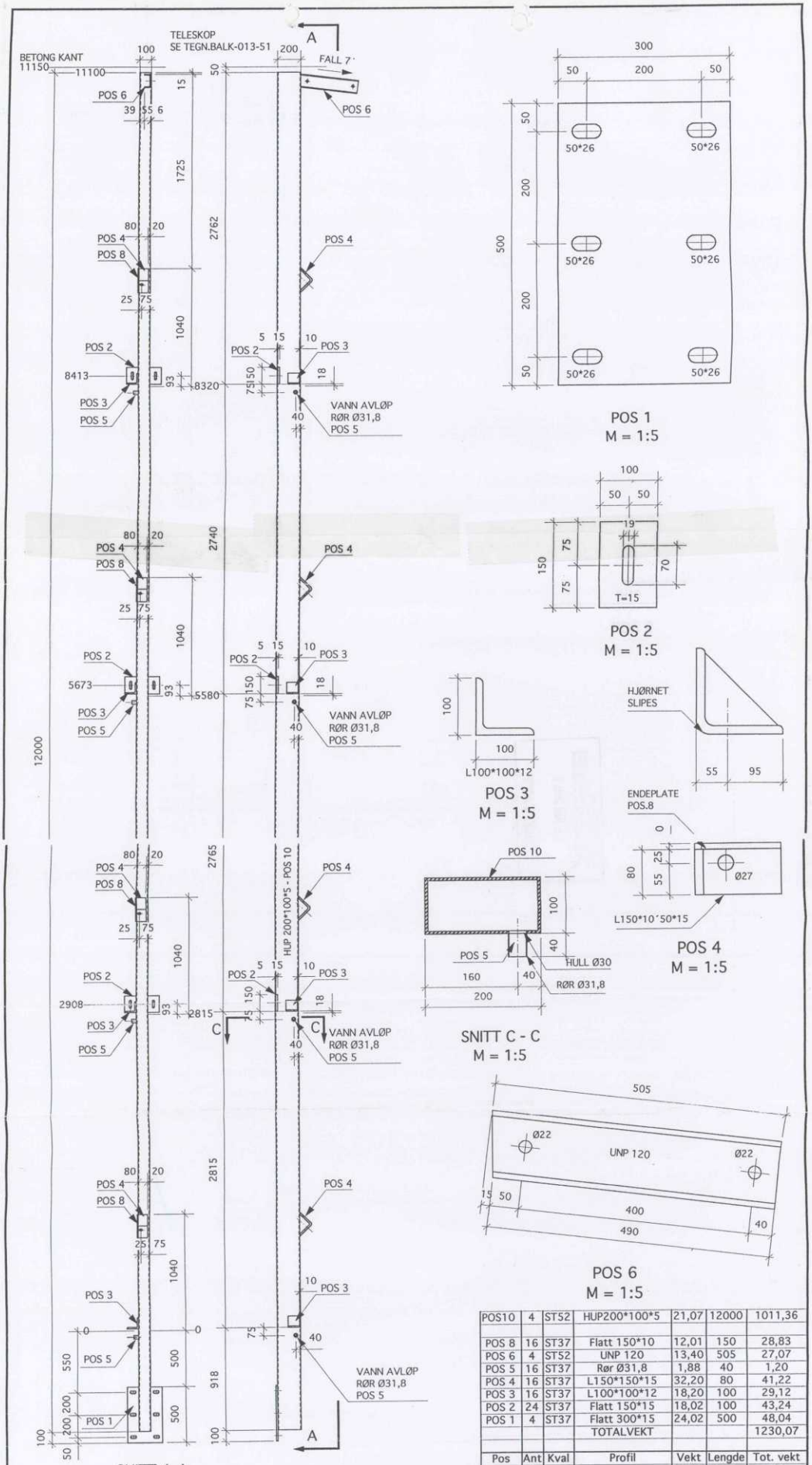
REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.
E	STAG OG BRAKETT	14.02.01	ERS
D	DIV.ENDRINGER	13.02.01	ERS
C	DIV.ENDRINGER	07.02.01	ERS
B	REKKVERK FLYTTET 15mm UT	01.02.01	ERS
A	REKKVERK	30.01.01	ERS

BALKONGTEAM AS
HOVINVEIEN 54
NYE BALKONGER
STAG

MÅLESTOKK: 1:10
DATO: 12.01.2001
TEGNET AV: ERS
KONTROLLERT AV:

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 35

TEGNINGS NR:
BALK-013-50E



POS10	4	ST52	HUP200*100*5	21,07	12000	1011,36
POS 8	16	ST37	Flatt 150*10	12,01	150	28,83
POS 6	4	ST52	UNP 120	13,40	505	27,07
POS 5	16	ST37	Rør Ø31,8	1,88	40	1,20
POS 4	16	ST37	L150*150*15	32,20	80	41,22
POS 3	16	ST37	L100*100*12	18,20	100	29,12
POS 2	24	ST37	Flatt 150*15	18,02	100	43,24
POS 1	4	ST37	Flatt 300*15	24,02	500	48,04
			TOTALVEKT			1230,07
Pos nr.	Ant stk	Kval	Profil	Vekt kg/m	Lengde mm	Tot. vekt kg

ALLE HØYDER MÅ KONTROLLERES

REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.
E	POS.4,6 OG 8	14.02.01	ERS
D	DIV.ENDRINGER	13.02.01	ERS
C	SØYLE 200*100*5 L=12000	07.02.01	ERS
B	POS.6 - UNP 120	05.02.01	ERS
A	BREDDE PÅ POS.4	30.01.01	ERS

BALKONGTEAM AS
HOVINVEIEN 54
NYE BALKONGER - TÅRN 1-4
STÅLSØYLE 1-HØYRE SIDE - 4 STK

MÅLESTOKK: 1:25
DATO: 15.01.2001
TEGNET AV: ERS
KONTROLLERT AV:
TEGNINGS NR: BALK-013-52E

LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 5, 3210 SANDEFJORD
Telefon 33 46 05 30 Telefax 33 46 06 33

F E S T E K O N T R A K T.

Undertegnede fru Marie Rasch, f. 9/6-1896, og frk. Ellen M Rasch, f. 12/7-1923 som grunneiere, og A/L Övre Ljan Boliglag som ter har d.d. inngått följende festekontrakt:

§ 1.

Grunneierne bortfester til festeren en parsell av eiendomm g.no. 184 br.no.1 Ljabru i Aker, hvilken parsell ifl. målebrev dat 23/5-1947, tinglest 23/5-47 har et areal stort 122 940 kvm. Den har fått no. 45 og skyld mark 1.84.

Arealet er nöie besiktiget av festeren og den overtas i de stand det er i på overtagelsesdagen. Grunneierne har ingen forpli ser m.h.t. opparbeidelse av vei, vann og kloakkledninger til og på parsellen. Festeren erverver ingen rettigheter over grunneiernes g värende eiendommer.

Parsellen bortfestes fri for pengeheftelser, men med de he ser som fremgår av panteregisteret.

§ 2.

Festeavgiften kan til enhver tid reguleres av prismyndighe Hvis prismyndighetene tillater en regulering av festeavgiften kan av partene kreve at festeavgiften tas opp til ny vurdering om 5 år og deretter tas opp til vurdering hvert 15. år inntil festetiden utlöpt. Skulle den offentlige priskontroll bli opphevet, fastset leien etter henholdsvis 5 år, 20 år, 35 år, 50 år o.s.v. av en nem på tre medlemmer hvorav hver av partene oppnevner et medlem og so skriveren i Aker oppnevner formannen

Sålenge avgiften ikke blir endret ved slik ny vurdering e den ifölge prisnemndas fastsettelse av 24/7-1946, 4 % av en eiendo verdi svarende til kr. 4,- pr. kvm.

Da eiendommens areal er 122.940 kvm. blir festeavgiften ledes kr 26.70,- pr. år. Avgiften betales halvårlig og forskuddsv förste gang ved overtagelsen samtidig med festekontraktens tingle ning.

Hvis det påhviler bygningene på tomten pantelån til Den N ske Husbank Stats Husbank, kan avgiften ikke forhöies uten denn banks samtykke.

§ 3.

Festetiden er 99 år fra overtagelsen. Hvis det ved feste dens utlöp påhviler bygningene på tomten noe restlån til Husbanke skal dog festet, - såfremt banken krever det - fortsette til låne innfridd.

Etter festetidens utlöp skal festeren ha rett til å innlö tomten etter dens verdi på lösningstiden med fradrag for verdiökn som följe av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneierne vil forlenge festekon ten på rimelig vilkår eller etter lovlig skjönn overta bygningene tomten og godtgjöre verdiökningene av tomten som följe av påkostn ger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere. Hvis grunneierne ikke önsker å forlenge festekontrakten eller å o ta bebyggelsen etter skjönn og heller ikke festeren önsker å inn tomten, skal bebyggelsen fjernes av festeren. Er bebyggelsen ikk fjernet innen 6 mnd. etter at varsel er gitt, kan grunneierne la teren kaste ut uten söksmål og la bebyggelsen fjerne for hans re Dog kan tomten ikke forlanges ryddiggjort sålenge det hviler lån

ED-2336 A-2
1947

bygningene i Husbanken.

§ 4.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette sin ret etter närvärende kontrakt tillikemed den på parsellen stående bebyggelse. Såfremt festeren overdrar sin festerett trer den nye fester inn i den eldres rettigheter og forpliktelser i forhold til grunneierne. Hver nye fester betaler grunneierne kr. 200,- i festepenger.

Sålenge det hviler lån på bygningene på tomten av Husbanken skal banken eller kommunen i tilfelle av festeledighet väre berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenvärende del av festetiden eller eventuelt av lånets löpetid.

§ 5.

For riktig betaling av festeavgiften har grunneierne förste prioritets panterett i festeretten og all på parsellen stående bebyggelse, samt - tilfelle - i assuransesummen. Dog skal grunneierne til enhver tid bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil et år (foruten retten til fremtidig avgift.)

§ 6.

Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen og derpå oppförte bygninger - herunder også eventuell verdistigningsskatt.

§ 7.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdiforsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som grunneierne godkjenner. Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 8.

Hvis festeren ikke betaler festeavgiften i rett tid, er grunneierne berettiget til uten lovmål og dom å sette pantet til tvangsauksjon, i hvilket tilfelle retten til frist og til forkynnelse av påkrav etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 så vel som retten til utsettelse med auksjon etter samme lovs § 111 frafalles.

Festeren utreder alle ved sådan forfölgning som foran nevnt forbundne utgifter, likeledes alle omkostninger som er forbundet med at grunneierne lar möte ved auksjon over pantet, rekvirert av bedre prioriterte fordringshavere.

För det tas rettslig skritt som foran nevnt skal grunneierne i rek. brev varsle panthavere etter grunnboken, såfremt adresse er oppgitt i denne. Panthaverne har rett til å fortsette festet etter denne kontrakt såfremt de gir melding om det senest en måned etter at varsel er gitt og mot å betale skyldig festeavgift med 4 ½ % rente fra forfallsdag samt omkostninger. Er der flere panthavere har den sist prioriterte fortrinnsrett.

§ 9.

Bebyggelse og beplanting og terrengbehandling skal godkjennes av grunneierne. Finnes eldre trär på tomten, må de ikke felles uten grunneiernes samtykke, hvis ikke fellingen er nödvendig for å gjennomföre reguleringsplan. Eventuell tvist herom avgjöres av Herredsgartneren i Aker.

På tomten må ikke drives noen virksomhet som kan sjenere naboer ved röyk, larm eller lukt. Tvist om hva som inngår herunder avgjöres av Aker Bygningsråd. Heller ikke må det uten samtykke av grunneierne drives handelsvirksomhet, industri, forlystelsessted eller sykehjem av noensert.

§ 10.

Festeren plikter å holde både bygninger og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter han har hatt til gjerde. Grunneierne har ingen gjerdeplikt overfor den bortfestede parsell.

§ 11.

Byggeanmeldelsen må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

§ 12.

Festeren betaler ved kontraktens underskrift alle de med kontraktens opprettelse og fullbyrdelse följende utgifter, således til stempelavgift, skylddeling, oppmåling og tinglysning, samt omkostningene ved pristakst og konsesjon og videre grunneiernes utgifter til juridisk bistand inntil et belöp stort kr. 1.000,-

§ 13.

Denne festekontrakt er betinget av at prisbestemmelsene i d godkjennes av prismyndighetene og av at festeren får konsesjon. Op ikke dette, faller parsellen tilbake til grunneierne uten vederlag til noen av partene. Overtagelse finner sted så snart nevnte godkjennelse foreligger.

§ 14.

Uenighet om fortolkning av denne kontrakt avgjöres av en voldgiftsrett med tre medlemmer som oppnevnes av Sorenskriveren i Aker. Av medlemmer skal den ene (formannen) väre jurist og de to andre bygningskyndige. Voldgiftsretten avgjör også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjörelsen i alle vesentlig punkter går imot, skal bäre alle omkostninger.

§ 15.

Festeforutsetninger som ikke er tatt inn i kontrakten, kan ikke påberopes mot partene.

§ 16.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, hvorav festeren og grunneierne hver beholder et.

Aker, den 2/6. 1947.

A/S Grorud Egen Bolig

O. J. Kroge

i. Rasch Ellen-Marie Rasch

Jeg/vi bekrefter herved, at fru Marie Rasch og fru Ellen-Marie Rasch har undertegnet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år

Carsten Kittelsen

I foranstående festekontrakt av 2/6 1947 mellem fru Marie Rasch og frk. Ellen-Marie Rasch som grunneiere og A/L Øvre Ljan Boligl.g som festere av gnr. 184, bnr. 45, Ljabro er partene blitt enig om å gjøre følgende endring:

Festekontraktens § 6 skal lyde således:

" Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen og derpå oppførte bygninger."

Overfor de enkelte datterselskap som A/L Øvre Ljan Boligl.g bortfester deler av det festede areal til, kan grunneierne bare gjøre krav på festeavgift av det areal som vedkommende datterselskaps festekontrakt omfatter. I det enkelte datterselskaps areal med bebyggelse har grunneierne bare panterett etter nærværende festekontrakts § 5 for festeavgift av datterselskapets andel av det festede areal.

Oslo, den 29. april 1950.

For Ellen-Marie Rasch Müller
iflg. fullmakt:

Marie Rasch

Marie Rasch

a/l Øvre Ljan Boligl.lag

O. J. Kragen

Tinglysningsattest etter begjæring av Kreditkassen.

DAGBOKFØRT SOM DOK. NR. 6745/19 50 DEN 17/5.50
VED OSLO BYSKRIVEREMBETE, AKER DISTRIKT.
INNFØRT I GRUNNBOK. AVSKRIFT I a BOK 217 BL.
FOR TINGLYSINGEN BETALT TIL STATSKASSEN KR. 3 ,

pr. Thue

Oslo, 13/5 50

Skatteetaten

Dato
08.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN-ERIK BRAATEN
Vestbrynet 4 B H0101
1176 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 184 Bnr 57 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Midtåsen 51A, 1166 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 200 084
Som sekundærbolig:	kr 4 800 334

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Midtåsen 51A

Nabolaget Midtåsen - vurdert av 96 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nordstrand skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	11 min 1 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 k... 261 elever, 11 klasser	14 min 1.2 km
Ljan skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	17 min 1.5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	6 min 2.5 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	6 min 3.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min 4.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ljabru Linje 19N, 79	6 min 0.5 km
Ljabru Linje 13, 19	7 min 0.6 km
Ljan stasjon Linje L2	14 min 1.2 km
Munkelia Linje 1, 4	6 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 7.5 km

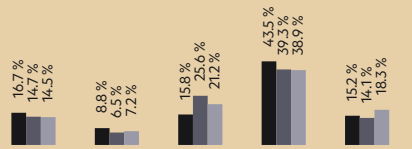
BARNEHAGER

Rosenhagen barnehage (1-5 år) 135 barn	5 min 0.4 km
Skredderstua barnehage (1-5 år) 30 barn	7 min 0.6 km
Skredder'n barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Matkroken Ljabru	8 min
Joker Ljan	14 min

ALDERSFORDELING



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil

SPORT

Skredderjordet sandvolleyballbane	7 min
Nordstrand nærmiljøpark - Streetbas...	15 min
EVO Nordstrand	15 min
Fresh Fitness Hauketo	16 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

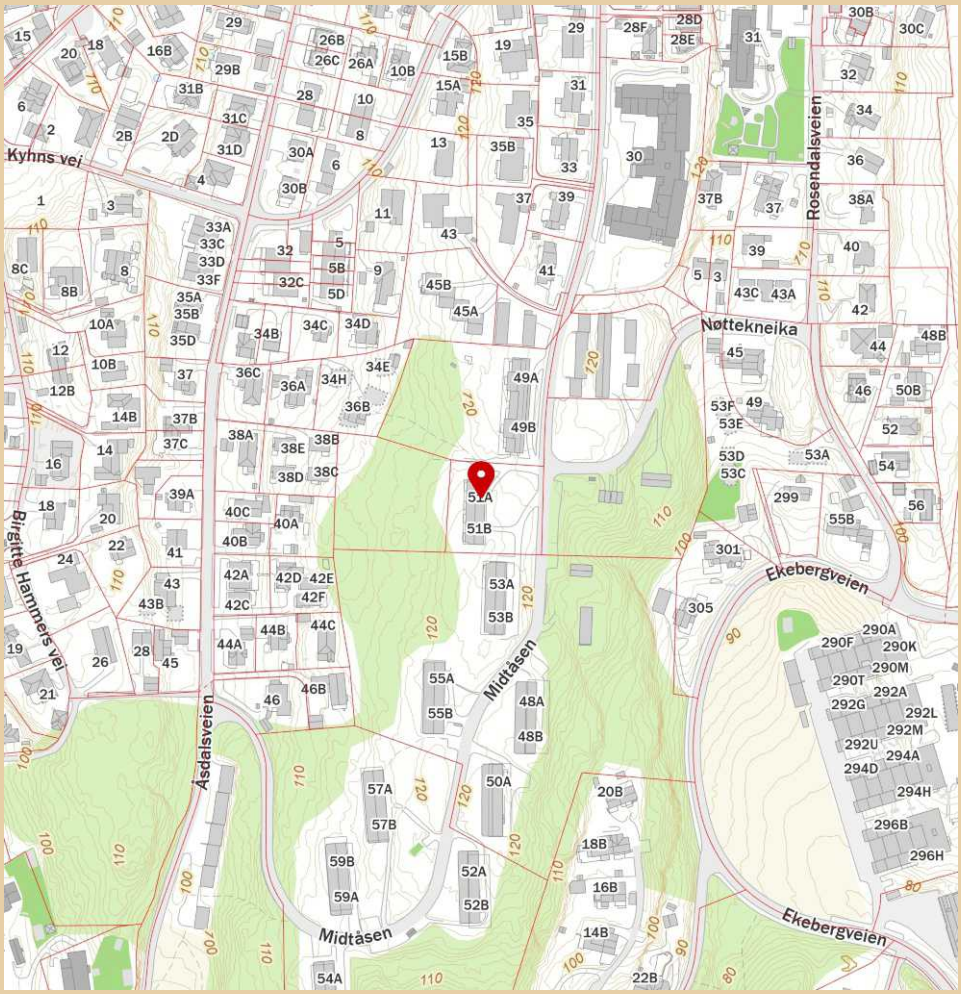
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

—

Gateparkering
Lett 87/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Midtåsen 51A, 1166 Oslo
Gnr. 184, Bnr. 57, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251175

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Bjørn-Erik Braaten

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 415 88 232

E-post: bjorn-erik.braaten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
