NORDVIK

# Saxegaardsgata 3B

2 soverom | 68 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Saxegaardsgata 3B

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 46 | Nabolagsprofil |
| 50 | Om boligen |
| 62 | Tilstandsrapport |
| 75 | Egenerklæringsskjema |
| 83 | Andre vedlegg |
| 86 | Vedlegg |
| 149 | Kontaktinfo |
| 152 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 155 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 156 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 01.05.2026

# Nøkkelinformasjon



Vakker og gjennomført hjørneleilighet med særpreg| Vesentlig oppgradert 2021-22|Generøs takhøyde| Peis| Rett ved parken

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **6 750 000,-** |
| Omkostninger | **1 380,-** |
| Totalpris | **6 987 735,-** |
| Fellesgjeld | **236 355,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **5 854,-** |
| BRA-i | **68 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1894** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

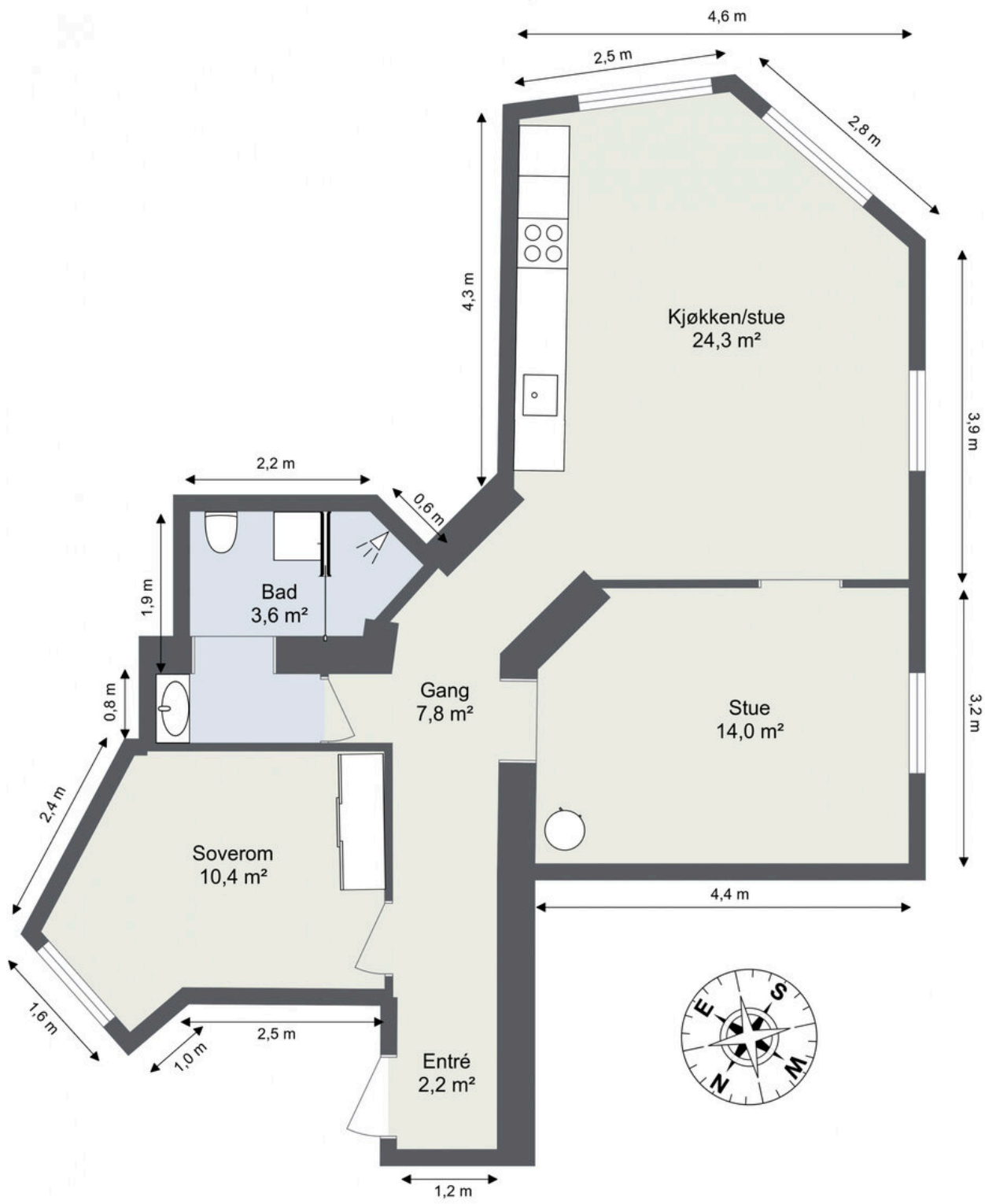
Velkommen til nydelig hjørneleilighet i Saxegaardsgata 3B - presentert av Caroline Ephraim i Nordvik.

Flytt rett inn i en betydelig oppgradert, klassisk perle i Gamlebyen. Leiligheten byr på en sjelden, men fantastisk kombinasjon av moderne standard og originale, klassike detaljer. Nåværende eier har ivaretatt det klassiske særpreget, samtidig som boligen fremstår gjennomført og påkostet med høy kvalitet i alle ledd. Her bor du midt i hjertet av Gamlebyen, omgitt av historie og med Bjørvikas pulserende byliv kun et steinkast unna.

Verdt å merke seg:
Hele leiligheten vesentlig oppgradert i 2021-22
Rålekkert bad totalrenovert i 2021
Nydelig kjøkken 2022
Lekker materialvalg
Nytt elektrisk anlegg
Varmefolie i stue og kjøkken
Delikate plassbygde løsninger
Gåavstand til alt

# Planløsning

**Underetasje**
Total BRA: 4 kvm




Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme






























































JOTUL
















SAMSUNG
































Elkjøp
Posten
Bring
Regus
Vitec
sto
BLU









# Saxegaardsgata 3B

Nabolaget Minneparken - vurdert av 135 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Gamlebyen skole (1-7 kl.)** | 319 elever, 22 klasser | 6 min 0.4 km |
| **Tøyen skole (1-7 kl.)** | 342 elever, 19 klasser | 17 min 1.4 km |
| **Vålerenga skole (1-7 kl.)** | 449 elever, 25 klasser | 19 min 1.5 km |
| **Vahl skole (1-7 kl.)** | 203 elever, 13 klasser | 19 min 1.6 km |
| **Jordal skole (8-10 kl.)** | 617 elever, 44 klasser | 14 min 1.1 km |
| **Kongshavn videregående skole** | 550 elever | 15 min 1.2 km |
| **Hersleb videregående skole** | | 21 min |

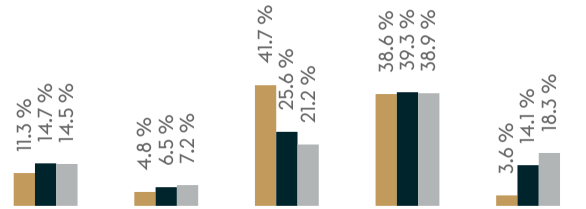
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Oslo Hospital** | Linje 13, 19 | 1 min 0.1 km |
| **St. Halvards plass** | Linje 34, 34X, 70, 70N | 3 min 0.2 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 13 min 1.1 km |
| **Grønland** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 16 min 1.3 km |
| **Oslo Gardermoen** | | 36 min |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Gamlebyen Urtehagen barnehager...** | 70 barn | 2 min 0.1 km |
| **Strekkoden barnehage (0-5 år)** | 52 barn | 7 min 0.6 km |
| **Nonneseter idrettsbarnehage (0...** | 80 barn | 7 min 0.6 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Minneparken | 1 270 | 699 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

### Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Gamlebyen skole | 3 min |
| Ruinparken balløkke | 6 min |
| Barry's Barcode | 7 min |
| SATS Bjørvika | 9 min |

*«Nærheten til sentrum og parkene.»*

— Sitat fra en lokalkjent

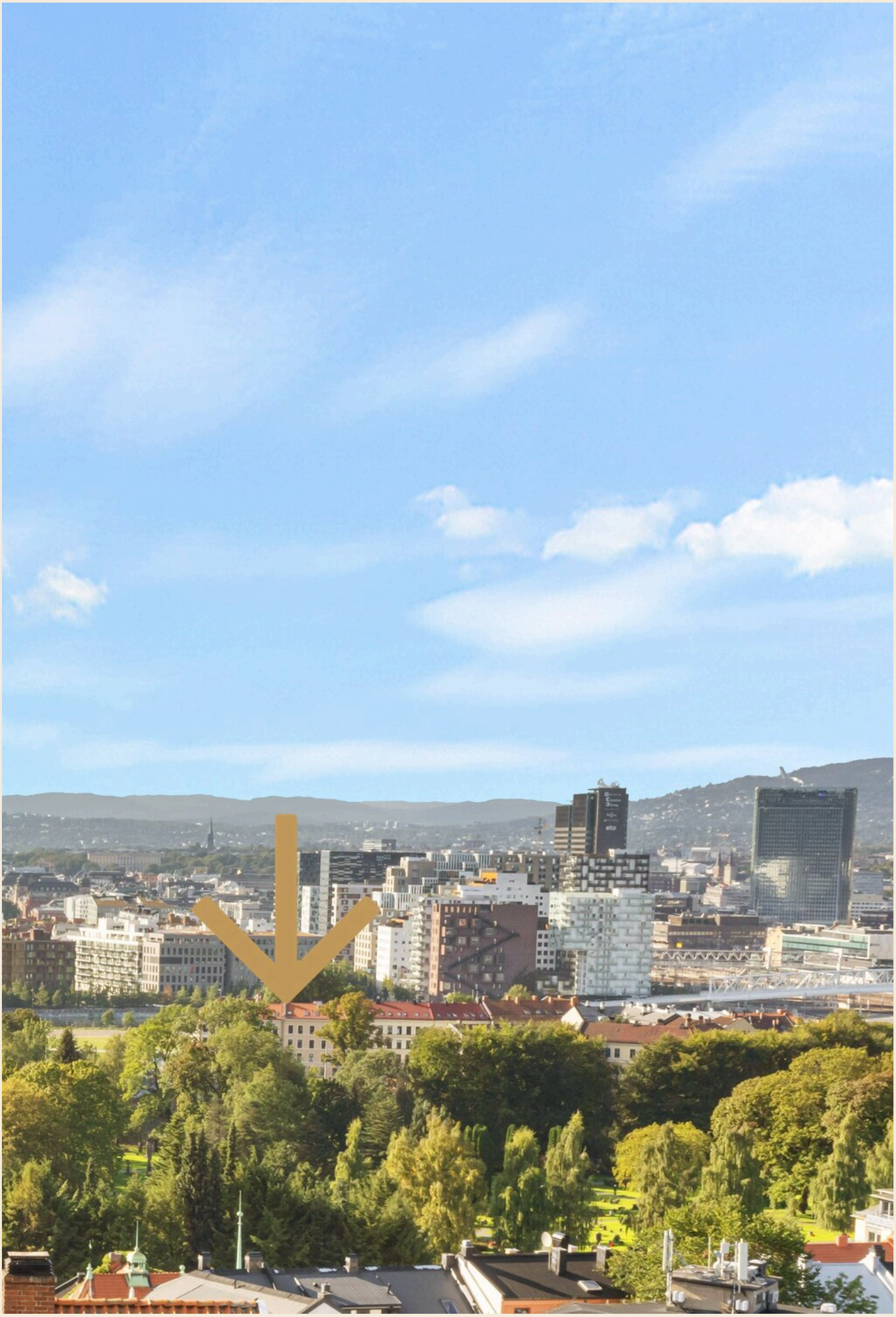
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 79/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 76/100




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



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
34-0054/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Saxegaardsgata 3B, 0192 OSLO
Gnr 233, bnr 365 i Oslo kommune
Andelsnr 202 i Middelalderparken Borettslag, org.nr. 988669164

**Selgere**
Pernille Skaaret Laustsen
Lasse Barbo Pedersen

**Kjøpesum og omkostninger**
6 750 000,- (Prisantydning)
236 355,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 986 355,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 987 735,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 997 235,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1894

**Etasje**
2

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 74 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 68 kvm.
Total BRA: 68 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod i felles kjeller
Total BRA: 4 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod i felles trappeoppgang
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDER:-Takhøyden i leiligheten er ca 2,90 meter
MÅLING:-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp
AREAL:-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger.

**Innhold**
Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder: Entré/gang, 2 soverom/stue, bad, og kjøkken/stue. I tillegg disponerer boligen bod i felles trappeoppgang og kjeller.

**Standard**
Innvendige overflater:
Vegger: Malt slett, teglstein og fliser
Tak: Malt slett
Gulv: Fiskebeinparkett, vegg-til-vegg teppe og fliser

Entré
Flott og innbydende entré med spesialtilpasset

innredning for oppheng av yttertøy og sko, som gir en praktisk og ryddig løsning.

Kjøkken
Delikat kjøkken fra Nordmax montert på IKEA-stammer fra 20222. Kjøkkenet har finerplater, malte slette vegger og himling, samt fiskebeinsparkett på gulvet som gir et eksklusivt preg. Innredningen består av både over- og underskap, samt benkeplate i heltre og stein med nedfelt vask og platetopp. Integrerte hvitevarer inkluderer kombiskap (kjøl/frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator er integrert i platetoppen med avtrekk via kullfilter.

Stue
Innbydende og romslig stue med gode møbleringsmuligheter. Plassbygget bokhylle gir et delikat preg, og skjulte strømuttak samt integrert ledningsnett til høyttalere bidrar til et stilrent og helhetlig uttrykk. Her er det rikelig med plass til sofagruppe, salongbord og øvrig møblement etter ønske. Varmefolie i gulv gir en lun og behagelig atmosfære året rundt.

Soverom
Lyst og delikat soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Bad
Delikat, flislagt bad med gulvvarme fra 2021. Badet er utstyrt med toppmontert servant med underskap, innfelt speil, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og nedsenket dusjsone med glassdør. Mekanisk avtrekk i vegg og spalte under dør. Selger har klargjort for spyledo i sisternekassen. Det er montert Geberit sigma duofix innbyggningsramme, klargjort med strømtilførsel og skjult vanntilkobling for aquaclean dusjtoalett. her kan man enkelt bytte ut eksisterende toalett.

**Parkering**
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

**Modernisering og påkostninger**
Selger opplyser om følgende:
2021:
- Totalrehabilitering av bad utført av Bad og Rør AS Vikan i samarbeid med Vikan Elektro AS.
- Det er etablert nytt rør-i-rør system (Sanipex) med fordelerskap, nye stoppekraner og lekkasjesikring med avrenning til våtrom.
- Nytt rustfritt sluk (Baldex) og nye avløpsrør lagt i støp. Membranarbeider utført med smøremembran (Saniflex).
-Det foreligger samsvarserklæring, FDV-dokumentasjon og faktura.
-Det er opplyst om egeninnsats på deler av arbeidet, utført av faglært tømrer.

2022:
- Nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten utført av Vikan Elektro AS.
- Det er etablert nye kurser og sikringer, varmekabler på bad og varmefolie i stue/kjøkken.
-Stikkontakter, brytere og belysning er oppgradert til dagens standard.
- Det foreligger samsvarserklæring og anlegget er kontrollert i januar 2022.

2023:
- Rehabilitering av pipeløp utført av Mur og Pipeservice AS, med innvendig stålrør, nye grenuttak og installasjon av ildsted.

2021–2023:
- Oppgraderinger av innvendige overflater og planløsning.
- Det er lagt ny fiskebensparkett i stue, kjøkken og gang, samt fliser i entré og teppe på soverom.
-Alle overflater er sparklet og malt. Det er etablert åpning mellom stue og kjøkken, samt fjernet enkelte innerdører.
-Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer er montert.
-Det er utført tilpasninger som faste innredninger og dekorvegger.
2023–2025:
- Utvendige og felles oppgraderinger i regi av borettslaget/sameiet.
- Bygget har gjennomgått vedlikehold av fasade med murpuss og maling, rehabilitering av trapperom og pipeløp, samt arbeider på tak med montering av stigtrinn.
-Det er etablert nytt brannvarslingsanlegg.
-Uteområder er oppgradert med brostein, samt oppføring av gjerde og bod for sykkel/avfall

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Totalrehabilitering av bad. Arbeidet ble utført desember 2021 Bad og rør AS Vikan elektro AS Egeninnsats på deler av arbeidet, jeg er utdannet tømrer og har hovedsakelig jobbet med våtrom i min tid som

håndtverker. Arbeidene er gjort i samarbeid med rørlegger og elektriker. Rørlegger har gjort rørarbeider, tilkobling av nytt rør i rør system til dusj, vaskemaskin, sisterne og servant fra sanipex på eksisterende kobberrør med nye stoppekraner tigjengelig via inspeksjonsluke i sisternekasse. Fordelerskap i samme vegg som dusjbatterier med tilgang fra utsiden av badet, lekkasjerør med utløp ved siden av dusjen inne på badet. Nytt rustfritt sluk fra baldex og nye avløpsrør lagt i støp + membranarbeider.
Samsvarserklæring medfølger. Elektriker har stått for nytt elanlegg i hele leiligheten inkludert varmekabel og jording til sluk, nye kurser og sikringer til baderom, stikkontakter oppdatert til dagens standard og lys. Samsvarserklæring medfølger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og rør AS Smøremembran - Saniflex desember 2021

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført desember 2021 Bad og rør AS Vikan elektro AS Rørlegger har gjort rørarbeider, tilkobling av nytt rør i rør system til dusj, vaskemaskin, sisterne og servant fra sanipex på eksisterende
kobberrør med nye stoppekraner tigjengelig via inspeksjonsluke i sisternekasse. Fordelerskap i samme vegg som dusjbatterier med tilgang fra utsiden av badet, lekkasjerør med utløp ved siden av dusjen inne på badet. Nytt rustfritt sluk fra baldex og nye
avløpsrør lagt i støp + membranarbeider.
Samsvarserklæring, FDV og faktura medfølger. Elektriker har stått for nytt elanlegg i hele leiligheten inkludert varmekabel og jording til sluk, nye kurser og sikringer til baderom, stikkontakter oppdatert til dagens
standard og lys. Samsvarserklæring medfølger.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mur og pipeservice AS Fornyet pipeløp, med innvendig stålrør, nye grenuttak og installasjon av peis. Januar 2023

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Hele bygget ble totalrenovert 2005

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vikan elektro AS Nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten, alt er skjult bortsett fra kabel til taklampe i stue og soverom. Nye sikringer, nye kurser til kjøkken inkludert komfyrvakt og baderom, nye stikkontakter og
brytere, alt oppdatert til dagens krav. Alt av lys i leiligheten er nytt i januar 2022. Varmefolie under gulv i stue og kjøkken, varmekabel bad og inngangsparti. Lysbryter og porttelefon i inngangsparti er ikke byttet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Januar 2022

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og rør as Nytt sluk og røropplegg på bad Desember 2021 Tilkobling av kjøkkenarmetur og oppvaskmaskin +stoppekraner og lekkasjestopper på kjøkken.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt fiskebensparkett i stue, kjøkken og gang. nytt vegg til vegg teppe soverom, fliser på gulv i entre. alle overflater er sparklet og malt, bygget bokhylle i stue og laget åpning uten dør mellom stue og kjøkken. Nye gulvlister og taklister. Nye hvitevarer og kjøkken. Fjernet dør mellom gang og kjøkken + mellom gang og stue. Dekorvegger bygget med Mdf i stue og soverom. bygget nytt gjerde og søppelskur/sykkelbod 2023 Utvendig har bygget blitt reparert med
murpuss og maling, renovert trappeoppganger og rehabilitert pipeløp + reparasjoner av takstein og montering av stigtrinn 2024. Supplert med brostein ut mot port i bakgård, nytt brannvarslingsanlegg 2025. Trær i bakgård ble beskjært april 2026.
Inngangsparti til borettslag blir nå i disse dager pusset opp, reparasjoner med murpuss, nye lamper på vegg og i tak og nye sklisikre fliser.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Litt svakt fall på gulv inne i nedsenket dusjsone

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: kjeller er fuktig, men det er vel å anse som normalt i slike murbygg.

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

Nei
Eventuell kommentar: gulvene er naturligvis skjeve, men ikke utover hva som er normalt i slike bygg fra 1890. Ikke merket noen endringer underveis i årene vi har disponert leiligheten.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det har blitt observert 1 rotte i kjelleren (gårdens fellesområder), men dette er tatt hånd om. Hull er identifisert og tettet. Ingen nye observasjoner siden.

Offentlige og private forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave da vi kjøpte leiligheten i 2021: 68 m2

**Bygningssakkyndig**
Joacim André Karlsen

**Byggemåte**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligblokk oppført ca. 1890, fundamentert på antatt naturstein/mur mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskillere er hovedsakelig
utført i murverk og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk.
Yttervegger er oppført i tegl-/murkonstruksjoner, utvendig pusset og/eller overflatebehandlet.
Etasjeskillere antas utført med trebjelkelag.
Innvendige skillevegger er i hovedsak lettvegger og murte konstruksjoner.
Takkonstruksjonen er ikke besiktiget, men antas utført som tradisjonell trekonstruksjon tekket med takstein eller annet vanlig
tekkemateriale for byggetiden.
Vinduer består av isolerglass i trerammer. Entrédør er brann- og lydklassifisert.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Bad -Overflater gulv
Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet.

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger. Selger opplyser om følgende: Flisene er lagt med full limdekning. Årsaken til hulrommet er at våtromsplatene er avrettet mot en bærende murvegg, og dette er
derfor en konsekvens av konstruksjonen (helt vanlig), ikke en utførelsesfeil i flisarbeidet.

Kjøkken
Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften.

Lovlighet
Det er fremlagt byggemeldte tegninger datert 1894 og 1981. Disse samsvarer ikke med dagens bruk. Tegningsgrunnlaget er i tillegg vanskelig å tyde. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen vedrørende eventuell
bruksendring og godkjenning.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Blå taklampe stue
-Rosa taklampe bad
-Blå stållampe vegg kjøkken
-Taklampe over spisebord kjøkken

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

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

**Adgang til utleie**
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10.

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Peis/ildsted og gulvarme
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 521 kWh for 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 5 854,- pr. mnd.
Inkluderer: Lån nr: 9820742461; IN lån 2 - Akonto renter 0,00
Lån nr: 9820742461; IN lån 2 - Akonto avdrag 0,00
Lån nr: 9820739990; IN lån 1 - Akonto renter 0,00
Lån nr: 9820739990; IN lån 1 - Akonto avdrag 0,00
Felleskostnader 5 665,00
Bredbånd 189,00

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 492 569,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 970 276,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Lagets navn er Middelalderparken BRL borettslag org.nr 988669164 og består av 35 boliger.

Styreleder opplyser om følgende i e-post 29.04.26
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i borettslaget?
Fliser legges denne uken i portrommet. Nye lamper monteres samtidig og vegger males og sparkles på nytt.

Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med.
160.000 med vedtak fra årsmøte 2025 skal tas opp for å dekke utgifter til fliser, lamper og belegningsstein.

Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det?
Nei

Har det vært observert skadedyr i laget tidligere?
Rotter i kjeller som fant vei inn i leiligheter i oppgang 3A høsten 2025. Ikke sett eller hørt om rotter siden årsskiftet etter at Styret og Anticimex tettet alle hull inn til kjelleren.

Når skal årsmøte 2026 avholdes?
Det er allerede avholdt. Ingen nye vedtak ble fattet, men et nytt styremedlem ble valgt.

Disponerer borettslaget parkeringsplasser til utleie?
Nei. Kommunal parkering

Det ble på årsmøte 28.04.25 vedtatt følgende:
-Oppgradering av portrom og utealrealer.
-Etablere sandkasse.

Selger opplyser om følgende oppgraderinger i borettslagets fellesområder:
2023
Nytt gjerde i treverk for mindre innsyn
Nytt sykkel- og søppelskur

2024
Rehabilitering av oppganger
Alle flater malt
Nye klassiske lysbrytere fra Sekelskifte
Nye taklamper
Nye utelamper
Nye klassiske nummerskilt i bakgård

2025
Ny brostein ved sykkelskur og port for innkjøring
Bedre avrenning fra takrenne

2026
Rehabilitering av inngangsparti ved hovedport

Pussede og malte vegger
Ny belysning
Sklisikre fliser lagt i mønster ved inngangsparti

**Forretningsfører**
Obos Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

**Styregodkjennelse**
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 236 355,-pr. 27.04.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207399906
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo: 7 723 418,22
Innfrielsesdato: 30.10.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207424617
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo: 8 526 098,98
Innfrielsesdato: 30.09.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året:12
IN-avtale:Ja

Bank:OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208263544
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo: 144 923,00
Innfrielsesdato: 30.01.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208263552
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo: 5 511 838,00
Innfrielsesdato: 30.01.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.
Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 15 646,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1 068 350,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 665 828,-

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

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Dyrehold**
Dyrehold er kun tillat under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyr som er til sjenanse kan styret forlange fjernet.

**Borettslagets forsikring**
Gjensige
Polisenr. 80325323.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 397 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten er felles for borettslaget/sameiet og er opparbeidet med interne adkomstarealer, gårdsrom og

oppholdsarealer. Arealet er i
hovedsak bebygget, med harde flater som
belegningsstein/asfalt, samt enkelte grøntarealer.
Det er etablert felles uteområder med adkomst til
inngangspartier og tilhørende boder/sykkelparkering.

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

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Boligen har en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt, men likevel i rolige omgivelser. Med sin plassering i Gamlebyen er du midt i Oslo, med kort vei til alt byen har å by på. Spis en god middag på en av nærområdets restauranter. På varme sommerdager kan du slappe av i Klosterenga park, Middelalderparken eller ta en kort sykkeltur til Sørenga Sjøbad for en dukkert.

Området tilbyr gode turområder med kort vei til Klosterenga park og Botsparken som en grønn lunge midt i byen. Videre er det kort vei til Ekebergparken, Middelalderparken, Botanisk hage, Tøyenparken (Miniøya & Øyafestivalen), Ola Narr, Sofienbergparken, Birkelunden og Kampen park. Sørenga sjøbad ligger også i nærheten. Det er flere treningssentre i nærheten som FitnessRoom, Leela Yogastudio, Fresh Fitness, Barry's Bootcamp eller SATS på Kampen og Bjørvika.

Bjørvika, kun 10 minutters gange unna, vokser fram som Oslos nye kulturelle sentrum med Deichmanske hovedbibliotek, Operaen, Munch-museet og Fotografihuset på Sukkerbiten. Her finner du stadig nye restauranter, butikker og kulturtilbud som gjør området ekstra spennende. I tillegg til Sørenga Sjøbad, kan du også nyte varme dager på Operastranda.

Leiligheten har kort vei til det meste av fasiliteter, inkludert et bredt utvalg av butikker, kaféer og restauranter. Offentlig transport som buss, trikk og T-bane er lett tilgjengelig.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ikke ferdigattest, men
ekspedisjonsdokument på følgende:
Våningshus datert 1895.
WC anlegg datert 1936.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.
Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen på rehabilitering av en skorstein datert 30.11.2016 og rehabilitering datert 1984.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent

Det foreligger byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk.
Det er fremlagt byggemeldte tegninger datert 1894 og 1981. Disse samsvarer ikke med dagens bruk.
På tegningene fra 1894 ser det ut til at rommet som nå er soverom er tegnet inn som kjøkken, men på tegningene fra 1981 ser det ut til at dette rommet er en del av borettslagets felles gang.
Tegningsgrunnlaget er i tillegg vanskelig å tyde. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen vedrørende eventuell bruksendring og godkjenning. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

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

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

Eiendommen er regulert til friområde. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:

Saksnr
202308043
Saken gjelder
Oslo gate 17 og 21 - Barnehage
Sakstype
Detaljregulering

Saksnr
201704197
Saken gjelder
BJØRVIKA, FELT C6. Gnr. 234, bnr, 16 m.fl. Brannstasjon, kontor, bolig m.m.
Sakstype
Detaljregulering

Saksnr
201802760
Saken gjelder
Oslo gate 7
Nytt boligbygg og ombygging eksisterende murgård - OG7 - Planforslag til politisk behandling
Sakstype
Detaljregulering

Byggesaker:
Kanslergata 10 - utskifting av vinduer, inngrep i bærevegg og utbedring av setningsskader
Saksnummer
202510977

Oslogate 21A - opprustning av uteareal for Gamlebyen barnehage - foreløpig sak
Saksnummer
202504687

Oslo gate 21 A - b - Søknad om forlengelse av midlertidig bruk som barnehage - Urtehagen barnehager
Saksnummer
202508754

St. Halvards gate 1C - forhåndskonferanse, oppføring av balkonger
Saksnummer
202601717

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

301/233/365:
17.04.1920 - Dokumentnr: 900303 - Rettighet
Rettighetshaver: Kaalstad William
Løpenr: 1173547
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET
MÅNEDLIG LEIE NOK 36
BEST. OM VARIGHET
MED FLERE BESTEMMELSER

25.04.1935 - Dokumentnr: 990984 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

25.04.1959 - Dokumentnr: 506642 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelser om tak-/veggreklame
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

06.02.2004 - Dokumentnr: 9003 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:51
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.2004 - Dokumentnr: 24018 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om utbedring av eiendommen
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Bestemmelser om gjerdehold
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1894 - Dokumentnr: 900088 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA OSLOGT 19 - UTGÅTT

28.06.1995 - Dokumentnr: 34146 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:310
Best. vedr. gårdsrom.

**Legalpant**
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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

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

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av

fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar

utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig

lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 150,-

Samlet skal selger betale kr. 133 425,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter

(tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 2. mai 2026

**Megler**
Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

**Meglerforetaket**
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

EIERSKIFTERAPPORT™

**Andelsleilighet**
**Saxegaardsgata 3B**
**0192 Oslo**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 6 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 2 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Joacim André Karlsen**
Dato: 02/05/2026

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
joacim@bolavi.no


*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3**

| Kostnadsklasse | Veiledende størrelsesorden i NOK |
|---|---|
| Lav kostnad | 0 – 100 000 |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000 |
| Høy kostnad | Mer enn 300 000 |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:233, Bnr: 365 |
| Hjemmelshaver: | Pernille Skaaret Laustsen & Lasse Barbo Pedersen |
| Seksjonsnummer: | - |
| Festenummer: | - |
| Andelsnummer: | 202 |
| Byggeår: | 1894 |
| Tomt: | 399 m² |
| Kommune: | 0301 - Oslo |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Pernille Skaaret Laustsen & Lasse Barbo Pedersen |
| Befaringsdato: | 28.04.2026 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Adkomst: | OFFENTLIG |

©mstr.no

www.bmtf.no

**OM TOMTEN:**
Tomten er felles for borettslaget/sameiet og er opparbeidet med interne adkomstarealer, gårdsrom og oppholdsarealer. Arealet er i hovedsak bebygget, med harde flater som belegningsstein/asfalt, samt enkelte grøntarealer.

Det er etablert felles uteområder med adkomst til inngangspartier og tilhørende boder/sykkelparkering.

**OM BYGGEMETODEN:**
Boligblokk oppført ca. 1890, fundamentert på antatt naturstein/mur mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskillere er hovedsakelig utført i murverk og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk.

Yttervegger er oppført i tegl-/murkonstruksjoner, utvendig pusset og/eller overflatebehandlet. Etasjeskillere antas utført med trebjelkelag. Innvendige skillevegger er i hovedsak lettvegger og murte konstruksjoner.

Takkonstruksjonen er ikke besiktiget, men antas utført som tradisjonell trekonstruksjon tekket med takstein eller annet vanlig tekkemateriale for byggetiden.

Vinduer består av isolerglass i trerammer. Entrédør er brann- og lydklassifisert.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Leiligheten ligger i en bygård fra ca. 1890 og har normal slitasje sett opp mot alder og byggeskikk. Det må påregnes avvik fra dagens krav til blant annet lyd, planhet og energieffektivitet.

Boligen er vesentlig oppgradert i nyere tid, herunder totalrehabilitert bad (2021) og nytt elektrisk anlegg (2022), med opplyst dokumentasjon. Deler av arbeidene er utført med egeninnsats, noe som kan påvirke vurderingen av utførelse og dokumentasjon.

Innvendig fremstår boligen modernisert, men det er registrert forhold som svakt fall i dusjsone.

Samlet sett fremstår boligen som funksjonell, med forventede begrensninger knyttet til eldre konstruksjoner.

**ANNET:**
OPPVARMING:
-Peis/ildsted og gulvarme

BOD OG PARKERING:
- Bod i felles trappeoppgang og felles kjeller.
- Gateparkering etter gjeldende bestemmelser

**DOKUMENTKONTROLL:**
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

2.etasje
Vegger: Malt slett, teglstein og fliser
Tak: Malt slett
Gulv: Fiskebeinparkett, vegg-til-vegg teppe og fliser

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Selger opplyser om følgende:

-2021: Totalrehabilitering av bad utført av Bad og Rør AS Vikan i samarbeid med Vikan Elektro AS.
-Det er etablert nytt rør-i-rør system (Sanipex) med fordelerskap, nye stoppekraner og lekkasjesikring med avrenning til våtrom.
-Nytt rustfritt sluk (Baldex) og nye avløpsrør lagt i støp. Membranarbeider utført med smøremembran (Saniflex).
-Klart for spyledo i sisternekassen
-På badet har vi også med hensikt montert Geberit sigma duofix innbyggningsramme, klargjort med strømtilførsel og skjult vanntilkobling for aquaclean dusjtoalett. her kan man enkelt bytte ut eksisterende toalett.
-Det foreligger samsvarserklæring, FDV-dokumentasjon og faktura.
-Det er opplyst om egeninnsats på deler av arbeidet, utført av faglært tømrer.

-2022: Nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten utført av Vikan Elektro AS.
-Det er etablert nye kurser og sikringer, varmekabler på bad og varmefolie i stue/kjøkken.
-Stikkontakter, brytere og belysning er oppgradert til dagens standard.
-Det foreligger samsvarserklæring og anlegget er kontrollert i januar 2022.

-2023: Rehabilitering av pipeløp utført av Mur og Pipeservice AS, med innvendig stålrør, nye grenuttak og installasjon av ildsted.

-2021–2023: Oppgraderinger av innvendige overflater og planløsning.
-Det er lagt ny fiskebensparkett i stue, kjøkken og gang, samt fliser i entré og teppe på soverom.
-Alle overflater er sparklet og malt. Det er etablert åpning mellom stue og kjøkken, samt fjernet enkelte innerdører.
-Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer er montert.
-Det er utført tilpasninger som faste innredninger og dekorvegger.

-2023–2025: Utvendige og felles oppgraderinger i regi av borettslaget/sameiet.
-Bygget har gjennomgått vedlikehold av fasade med murpuss og maling, rehabilitering av trapperom og pipeløp, samt arbeider på tak med montering av stigtrinn.
-Det er etablert nytt brannvarslingsanlegg.
-Uteområder er oppgradert med brostein, samt oppføring av gjerde og bod for sykkel/avfall.

**FELLESKOSTNADER:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 854,00,- pr. 27.04.2026

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| 2.etasje | 68 | | | |
| Bod i felles trappeoppgang | | 2 | | |
| Bod i felles kjeller | | 4 | | |
| | | | | |
| SUM BYGNING | 68 | 6 | | |
| SUM BRA | 74 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| SUM BYGNING | | | | |
| SUM BRA | | | | |

**BRA-i:**

Entré/gang, soverom, bad, stue og kjøkken/stue

**BRA-e:**

Bod i felles trappeoppgang og kjeller

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MERKNADER OM AREAL:**

TAKHØYDER:
-Takhøyden i leiligheten er ca 2,90 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

**ANDRE MERKNADER:**

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

©mstr.no

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

*Ansvarlig for rapporten:*

**Joacim André Karlsen**

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

02/05/2026

Joacim André Karlsen

©mstr.no

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

**TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

---

Det opplyses om at badet er fra 2021

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har toppmontert servant med skapdør, innfelt speil i vegg, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdør. Mekanisk avtrekk i vegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

---

**Merknader:**
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger. Selger opplyser om følgende: Flisene er lagt med full limdekning. Årsaken til hulrommet er at våtromsplatene er avrettet mot en bærende murvegg, og dette er derfor en konsekvens av konstruksjonen (helt vanlig), ikke en utførelsesfeil i flisarbeidet.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

---

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles fall på gulv utenfor nedsenk/dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk er begrenset. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 40mm, som er tilfredsstillende

---

**Merknader:**
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tettesjikt av smøremembran.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke mulig gjennomføre på bakgrunn av veggens konstruksjon

-Selger har fremlagt FDV og bildedokumentasjon av membranutførelsen.
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Det er installert sluk i rustfritt stål med vaskbar vannlås fra Baldex, mansjett påvist klemt under klemring

**Merknader:**

**2. Kjøkken**

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2022

Finerplater og malt slette vegger, slettmalt himling og fiskebeinsparkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, heltre og stein benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator i platetopp med avtrekk via kullfilter.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

**Merknader:**
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

**3. Andre Rom**

TG 1 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 50mm over lengre strekker der måling kunne utføres.

GULV:
- Normalt slitasje

VEGG/HIMLING:
- Normalt slitasje

**Merknader:**
-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**4. Vinduer og ytterdører**

**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Vinduer med 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type sidehengslet og det registreres datostempling fra 2017. Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

**Merknader:**

**5. Balkonger, verandaer og lignende**

**Ingen** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**6. VVS**

**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert i gangen, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran plassert på i rørskap
-Rørskap med drenering mot rom med sluk
-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

**Merknader:**

**Ingen** 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 1** 6.3 Ventilasjon

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

**Merknader:** -Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Avvik vurdert under pkt. 2.1

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2021

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert ved entré. Anlegget er skjult, det er totalt 11 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider utført i leiligheten. utført av Vikan Elektro AS.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

**Merknader:**

©mstr.no

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

## Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det er fremlagt byggemeldte tegninger datert 1894 og 1981. Disse samsvarer ikke med dagens bruk. Tegningsgrunnlaget er i tillegg vanskelig å tyde. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen vedrørende eventuell bruksendring og godkjenning.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorstein, datert 29.11.2016.

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr er registrert, men røykvarslere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5. år.
-Det anbefales kontroll av både røykvarslere og slukkeutstyr ved overtakelse.

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste feiing og tilsyn på ildsteder er ikke dokumentert. Det anbefales å innhente opplysninger fra feiervesen/kommune.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

## Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Lasse Barbo Pedersen | 9578-5998-4-790096 | 2026-04-29 10:05:38 |
| Pernille Skaaret Laustsen | 9578-5998-4-2493636 | 2026-04-29 10:23:01 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. apr. 2026

Oppdragsnummer
34-0054/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Saxegaardsgata 3B, 0192 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bjørvika

**Selgere**
Pernille Skaaret Laustsen, Lasse Barbo Pedersen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. desember 2021

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 80325323
Forsikret i: Gjensidige forsikring

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Totalrehabilitering av bad. Arbeidet ble utført desember 2021 Bad og rør AS Vikan elektro AS Egeninnsats på deler av arbeidet, jeg er utdannet tømrer og har hovedsakelig jobbet med våtrom i min tid som håndtverker. Arbeidene er gjort i samarbeid med rørlegger og elektriker. Rørlegger har gjort rørarbeider, tilkobling av nytt rør i rør system til dusj, vaskemaskin, sisterne og servant fra sanipex på eksisterende kobberrør med nye stoppekraner tigjengelig via inspeksjonsluke i sisternekasse. Fordelerskap i samme vegg som dusjbatterier med tilgang fra utsiden av badet, lekkasjerør med utløp ved siden av dusjen inne på badet. Nytt rustfritt sluk fra baldex og nye avløpsrør lagt i støp + membranarbeider. Samsvarserklæring medfølger. Elektriker har stått for nytt elanlegg i hele leiligheten inkludert varmekabel og jording til sluk, nye kurser og sikringer til baderom, stikkontakter oppdatert til dagens standard og lys. Samsvarserklæring medfølger.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bad og rør AS Smøremembran - Saniflex desember 2021

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Arbeidet ble utført desember 2021 Bad og rør AS Vikan elektro AS Rørlegger har gjort rørarbeider, tilkobling av nytt rør i rør system til dusj, vaskemaskin, sisterne og servant fra sanipex på eksisterende kobberrør med nye stoppekraner tigjengelig via inspeksjonsluke i sisternekasse. Fordelerskap i samme vegg som dusjbatterier med tilgang fra utsiden av badet, lekkasjerør med utløp ved siden av dusjen inne på badet. Nytt rustfritt sluk fra baldex og nye avløpsrør lagt i støp + membranarbeider. Samsvarserklæring, FDV og faktura medfølger. Elektriker har stått for nytt elanlegg i hele leiligheten inkludert varmekabel og jording til sluk, nye kurser og sikringer til baderom, stikkontakter oppdatert til dagens standard og lys. Samsvarserklæring medfølger.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Mur og pipeservice AS Fornyet pipeløp, med innvendig stålrør, nye grenuttak og installasjon av peis. Januar 2023

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Hele bygget ble totalrenovert 2005

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Vikan elektro AS Nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten, alt er skjult bortsett fra kabel til taklampe i stue og soverom. Nye sikringer, nye kurser til kjøkken inkludert komfyrvakt og baderom, nye stikkontakter og brytere, alt oppdatert til dagens krav. Alt av lys i leiligheten er nytt i januar 2022. Varmefolie under gulv i stue og kjøkken, varmekabel bad og inngangsparti. Lysbryter og porttelefon i inngangsparti er ikke byttet.

---

### 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Januar 2022

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bad og rør as Nytt sluk og røropplegg på bad Desember 2021 Tilkobling av kjøkkenarmetur og oppvaskmaskin +stoppekraner og lekkasjestopper på kjøkken.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Nytt fiskebensparkett i stue, kjøkken og gang. nytt vegg til vegg teppe soverom, fliser på gulv i entre. alle overflater er sparklet og malt, bygget bokhylle i stue og laget åpning uten dør mellom stue og kjøkken. Nye gulvlister og taklister. Nye hvitevarer og kjøkken. Fjernet dør mellom gang og kjøkken + mellom gang og stue. Dekorvegger bygget med Mdf i stue og soverom. bygget nytt gjerde og søppelskur/sykkelbod 2023 Utvendig har bygget blitt reparert med murpuss og maling, renovert trappeoppganger og rehabilitert pipeløp + reparasjoner av takstein og montering av stigtrinn 2024. Supplert med brostein ut mot port i bakgård, nytt brannvarslingsanlegg 2025. Trær i bakgård ble beskjært april 2026. Inngangsparti til borettslag blir nå i disse dager pusset opp, reparasjoner med murpuss, nye lamper på vegg og i tak og nye sklisikre fliser.

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Litt svakt fall på gulv inne i nedsenket dusjsone

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** kjeller er fuktig, men det er vel å anse som normalt i slike murbygg.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** gulvene er naturligvis skjeve, men ikke utover hva som er normalt i slike bygg fra 1890. Ikke merket noen endringer underveis i årene vi har disponert leiligheten.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Det har blitt observert 1 rotte, men dette er tatt hånd om. Hull er identifisert og tettet. Ingen nye observasjoner siden.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Salgsoppgave da vi kjøpte leiligheten i 2021: 68 m2

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 34-0054/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Pernille Skaaret Laustsen** | **2026-04-29** | **Lasse Barbo Pedersen** | **2026-04-29** |

Identifikasjon

Pernille Skaaret Laustsen

Identifikasjon

Lasse Barbo Pedersen

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Viktoria Furulund Swedhs
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: V.swedhs@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0054/26 . Vår ref.: 5927-1-202 Dato: 27.04.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Middelalderparken Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 988669164 |
| Andelseier: | Laustsen, Pernille Skaaret |
| Medeier: | Pedersen, Lasse Barbo |
| Leilighetsnummer: | 202 |
| Adresse: | Saxegaardsgata 3 B, 0192 OSLO |
| Andelsnummer: | 202 |
| Gnr. | 233 |
| Bnr. | 365 |
| Borettsinnskudd: | Kr. 1 530 000,00 ,– |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 80325323.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt. tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etter fakturert.IN lån kan nedbetales pr. 30.3 og 30.9. Penger må være på konto 10 dager før. IN-ordning på lån 01 og 03. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 98207399906 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,19% |
| Restsaldo | 7 723 418,22 |
| Innfrielsesdato: | 30.10.2043 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

| | |
|---|---|
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207424617 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,19% |
| Restsaldo | 8 526 098,98 |
| Innfrielsesdato: | 30.09.2044 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208263544 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,19% |
| Restsaldo | 144 923,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.01.2034 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 98208263552 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,19% |
| Restsaldo | 5 511 838,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.01.2054 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 854,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån nr: 9820742461; IN lån 2 - Akonto renter | 0,00 | |
| Lån nr: 9820742461; IN lån 2 - Akonto avdrag | 0,00 | |
| Lån nr: 9820739990; IN lån 1 - Akonto renter | 0,00 | |
| Lån nr: 9820739990; IN lån 1 - Akonto avdrag | 0,00 | |
| Felleskostnader | 5 665,00 | |
| Bredbånd | 189,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 291,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 13 247,- |
| Annen formue: | 15 646,- |
| Gjeld: | 237 186,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenummer: | 98207399906 |
| Restsaldo: | 0,00 |
| Kapitalkostnader: | 0,00 |
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98207424617 |
| Restsaldo: | 0,00 |
| Kapitalkostnader: | 0,00 |
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98208263544 |
| Restsaldo: | 6 052,31 |
| Kapitalkostnader: | 80,60 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenummer: | 98208263552 |
| Restsaldo: | 230 303,04 |
| Kapitalkostnader: | 1 307,19 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 236 355,35,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**
**NB**! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Dagfinn Andersen, e-post:middelalderparken@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

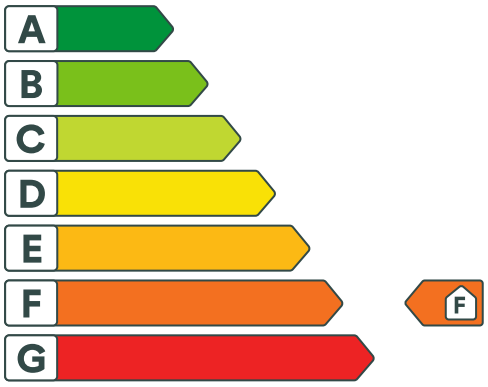
Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Saxegaardsgata 3B, 0192 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**02.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-289891** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80608608** |
| Gårdsnummer<br>**233** | Bruksnummer<br>**365** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1894** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**68,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**68,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**268,93 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**268,93 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**19 314 kWh** |

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5927
MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Dato for årsmøtet:**

22. april 2026 kl. 18:30, Saxegaardsgate 1, bakgården..

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Brannsikkerhet**

Etter årsmøtet blir det en kort gjennomgang av brannpanel og brannsikkerhet i borettslaget (ca 5 minutter).

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Dagfinn Andersen er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

**Vedlegg**

1. 5927 Middelalderparken Borettslag.pdf
2. 5927 Årsregnskap 2025.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 67 000 kr (3% økning)

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

## Styrets årsrapport

- Organisert to dugnader
- Laget budsjett for 2026
- Lagt belegningsstein og forbedret drenering utenfor sykkelskur
- Bestilt flislegging av inngangspartiet oppstart april 2026
- Kjøpt nye lamper til inngangspartiet
- Bestilt arborist for trimming av bakgårdstreet
- Bekjempet skadedyr i fellesområder

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XN1SF-K7BDN-D3IOT-TO82F-JKZOV-WYELL

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Ole Jarle Haukvik**
**Partner**
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2026-04-13 11:05:24 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: XN1SF-K7BDN-D3IOT-TO82F-JKZOV-WYELL*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

**MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 988669164, KLIENTNR. 5927**

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **340 968** | **382 357** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 1 068 350 | 436 699 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 1 | 1 762 |
| Økning annen langsiktig gjeld | 16 | 0 | 5 702 968 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | -465 658 | -5 704 393 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 15 | -693 688 | -478 425 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-90 995** | **-41 389** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **249 973** | **340 968** |
| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | | |
| Omløpsmidler | | 572 079 | 675 399 |
| Kortsiktig gjeld | | -322 106 | -334 430 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **249 973** | **340 968** |

**MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 988669164, KLIENTNR. 5927**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | 2 | 1 426 174 | 0 | 0 | 1 394 000 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 574 652 | 3 183 253 | 3 152 000 | 1 706 346 |
| Andre inntekter | 3 | 89 | 0 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **3 000 915** | **3 183 253** | **3 152 000** | **3 100 346** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -9 165 | -8 883 | -8 000 | -9 165 |
| Styrehonorar | 5 | -65 000 | -63 000 | -63 000 | -67 000 |
| Avskrivninger | 14 | -1 | -1 762 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -12 108 | -9 501 | -8 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -71 165 | -67 913 | -69 000 | -73 000 |
| Konsulenthonorar | | -5 178 | -4 683 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -231 994 | -738 102 | -101 000 | -92 000 |
| Forsikringer | | -263 674 | -235 685 | -293 000 | -322 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -336 368 | -310 534 | -343 040 | -381 853 |
| Energi/fyring | 9 | -122 168 | -109 488 | -125 000 | -110 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -97 053 | -100 391 | -100 000 | -80 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -151 537 | -184 280 | -151 000 | -136 500 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 365 411** | **-1 834 222** | **-1 266 040** | **-1 286 518** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **1 635 504** | **1 349 031** | **1 885 960** | **1 813 828** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 693 688 | 478 425 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **2 329 192** | **1 827 456** | **1 885 960** | **1 813 828** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 30 887 | 32 787 | 20 000 | 20 000 |
| Finanskostnader | 12 | -1 291 730 | -1 423 544 | -1 369 000 | -1 168 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-1 260 843** | **-1 390 757** | **-1 349 000** | **-1 148 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **1 068 350** | **436 699** | **536 960** | **665 828** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital: | | 1 068 350 | 436 699 | | |

**MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 988669164, KLIENTNR. 5927**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 63 304 500 | 63 304 500 |
| Tomt | | 8 630 000 | 8 630 000 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 0 | 1 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **71 934 500** | **71 934 501** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 10 237 | 688 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 5 812 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 449 490 | 560 333 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 112 352 | 108 566 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **572 079** | **675 399** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **72 506 579** | **72 609 900** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 35 * 5000 | | 175 000 | 175 000 |
| Annen egenkapital | 15 | 11 622 263 | 10 553 913 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **11 797 263** | **10 728 913** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 22 757 710 | 23 917 056 |
| Borettsinnskudd | 17 | 37 629 500 | 37 629 500 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **60 387 210** | **61 546 556** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 74 694 | 83 943 |
| Leverandørgjeld | | 45 784 | 38 560 |
| Påløpte renter | | 124 473 | 145 567 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 66 360 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 77 154 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **322 106** | **334 430** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **72 506 579** | **72 609 900** |
| . | | | |
| Pantstillelse | 19 | 94 533 650 | 94 533 650 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 27.02.2026
Styret i Middelalderparken Borettslag
Dagfinn Andersen Erik Auestad Pernille Skaaret Laustsen

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 1 092 |
| Felleskostnader | 1 479 060 |
| Bredbånd | 94 500 |
| Kapitalkostnader IN I | 732 440 |
| Kapitalkostnader IN II | 783 760 |
| Reg.kapitalkostnader IN I | -8 700 |
| Reg.kapitalkostnader IN II | -81 326 |
| Fratrekk kapitalkostnader | -1 426 174 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 574 652** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Opprydding reskontro | 89 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **89** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -9 165 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-9 165** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -65 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-65 000** |

**NOTE 6**

**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -12 108 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-12 108** |

**NOTE 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -76 600 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -66 891 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -12 460 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -65 242 |
| Kostnader dugnader | -10 801 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-231 994** |

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -1 095 |
| Vann- og avløpsgebyr | -191 510 |
| Feie- og tilsynsgebyr | -1 215 |
| Renovasjonsgebyr | -142 549 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-336 368** |

**NOTE 9**

**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -122 168 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-122 168** |

**NOTE 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -2 165 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -13 586 |
| Vaktmestertjenester | -49 992 |
| Renhold ved firmaer | -71 743 |
| Andre driftskostnader | -10 856 |
| Andre kontorkostnader | -448 |
| Bank- og kortgebyr | -2 747 |
| Øreavrunding | 0 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-151 537** |

**NOTE 11**

**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kundeutbytte Gjensidige | 24 770 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 608 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 3 786 |
| Andre renteinntekter | 723 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **30 887** |

**NOTE 12**

**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -463 713 |
| Pantegjeldsrenter | -510 964 |
| Pantegjeldsrenter | -9 295 |
| Pantegjeldsrenter | -307 758 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1 291 730** |

**NOTE 13**

**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | 63 304 500 |
| **SUM BYGNINGER** | **63 304 500** |

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Utendørs pizzaovn | | |
| Tilgang 2021 | 21 150 | |
| Avskrevet tidligere | -21 149 | |
| Avskrevet i år | -1 | |
| | | 0 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **0** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-1** |

**NOTE 15:**

**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 5 221 881 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 8 619 760 |
| Egenkapital fra IN 2025 | 693 688 |
| Reduksjon EK fra IN | -2 913 066 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **11 622 263** |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16**
**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS-banken AS 1 | | |
| Renter 31.12.2024: 5,19%, løpetid 30 år | | |
| Opprinnelig, 2009 | -17 065 850 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 3 536 301 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 260 027 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 4 821 531 | |
| Nedbetalt i år, IN | 343 939 | |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2025 | | -8 104 052 |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1 | | |
| | | |
| OBOS-banken AS 2 | | |
| Renter 31.12.2024: 5,19%, løpetid 36 år | | |
| Opprinnelig, 2009 | -17 065 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 3 748 538 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 191 470 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 3 798 229 | |
| Nedbetalt i år, IN | 349 749 | |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2025 | | -8 977 014 |
| Lånet er et annuitetslånmed flytende rente. | | |
| For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1. | | |
| | | |
| OBOS-banken AS | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 10 år. | | |
| Opprinnelig 2024 | -175 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 12 163 | |
| Nedbetalt i år | 14 161 | |
| | | -148 676 |
| OBOS Boligkreditt AS | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Lånet var avdragsfritt frem til 01.01.26 | | |
| Opprinnelig 2024 | -5 527 968 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 0 | |
| | | -5 527 968 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-22 757 710** |

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

| Leilighetsnr | Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2026 |
|---|---|
| 104, 105, 106, 108, 204, 205 | 150 |
| 207, 304, 305, 307, 404, 405 | 150 |
| 407 | 150 |
| 107 | 200 |
| 103, 206, 208, 306, 308, 406 | 250 |
| 408 | 250 |
| 101, 201, 203, 301, 303, 401 | 300 |
| 403 | 300 |
| 102, 202, 302, 402 | 350 |
| 501 | 400 |
| 503 | 450 |
| 502 | 500 |

**NOTE 17**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | -37 629 500 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-37 629 500** |

**NOTE 18**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Gjeld til andelseiere, avregningskonto IN-ordningen | -77 154 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-77 154** |

**NOTE 19**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 37 629 500 |
| Pantelån | 22 757 710 |
| Beregnede IN forpliktelser | 6 400 382 |
| **TOTALT** | **66 787 592** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 63 304 500 |
| Tomt | 8 630 000 |
| **TOTALT** | **71 934 500** |

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26
**Selskapsnummer:** 5927 **Selskapsnavn:** MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____



_____ _____

## Protokoll fra Årsmøte i Middelalderparken BRL

Møtedato: 28.4.2025
Møtetidspunkt: 18:30
Møtested: Borettslagets bakgård

Til stede: 8 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 8 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Dagfinn Andersen.

### Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Dagfinn Andersen foreslått.
   **Vedtak:** ok

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   **Vedtak:** ok

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Pernille Lauritsen foreslått. Som protokollvitne ble Tiana og _____ foreslått.
   **Vedtak:** ok

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   **Vedtak:** ok

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
**Vedtak:** ok

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
**Vedtak:** ok

**Behandling av innkomne forslag og saker**

6. **Oppgradering av portrom og utearealder**
Saksframstilling: Se innkalling
Forslag til vedtak: Det foreslås å bruke opp til 160.000 på å oppgradere bakgården med nye fliser og lamper i inngangspartiet og legge ny brostein ved bakgårdsporten. Tiltaket skal finansieres ved låneopptak.
**Vedtak:** ok. vedtatt ved akklamasjon.

---

7. **Etablering av sandkasse**
Saksfremstilling: Vi etablerer sandkasse

**Vedtak:** Vedtatt ved akklamasjon.

---

8. **Sikring av trapp**
Saksfremstilling: Øverst i 3a er det en åpning stor nok for et barn.

**Vedtak:**

---

9. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 65 000.-

**Vedtak:** Vedtatt ved akklamasjon

---

10. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 25/26 år, ble Dagfinn Andersen foreslått.
**Vedtak:**

B Som styremedlem for 25/26 år, ble Pernille Lauritsen foreslått.
Som styremedlem for 25/26 år, ble ERIK ALVESTAD foreslått.
**Vedtak:**

C Som varamedlem for ___ år, ble _____ foreslått.
**Vedtak:**

---

Møtet ble hevet kl.: _____. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn:

Fører av protokollen
Navn: Pernille Lundesgaard

Protokollvitne 1
Navn: Eivind Tennvoll

Protokollvitne 2
Navn: Jon Bentsen Hansen

**Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:**

| for | Navn | Adresse | Valgt |
|---|---|---|---|
| Leder | Dagfinn Andersen | Saxe... 3B | 1 år |
| Nestleder | | | |
| Styremedlem | Pernille Lundesgaard | Saxegaardsgate 3b | 1 år |
| Styremedlem | ERIK AUGSTAD | SAKSEGAARDSGATE 1 | 1 år |
| Styremedlem | | | |

**Husordensregler for Middelalderparken BRL mai 2006 -** sist oppdatert 30.04.2024

Seksjonseierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen til enhver tid holdes i førsteklasses stand og gir BRL best mulig omdømme og anseelse. For å oppnå dette, og for å skap best mulig forhold mellom de enkelte beboere, bes alle å følge BRL´s husordensregler som er i enhver seksjonseiers interesse å overholde.

1. Ingen leilighet må benyttes slik at man sjenerer andre beboere. Det vil si at det skal være ro fra kl. 22.00 til kl. 07.00 på hverdager, og fra kl. 23:00 til kl. 09.00 i helger. Det henstilles om å varsle naboer, ved festlige sammenkomster eller ved utføring av arbeider som kan medføre sjenanse for andre beboere.
2. Dyrehold er kun tillat under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyr som er til sjenanse kan styret forlange fjernet.
3. Tørking og lufting av tøy ut av vinduene tillates ikke.

Ytre orden

1. Husholdningsavfall, papp og papir skal kun legges i anviste beholdere i søppelrommet. Beholderne skal lukkes etter bruk. Dette er viktig for å holde rotter borte fra området. Av samme grunn er det forbudt å sette søppelposer i oppgangen, eller mate fugler på BRL´s område.
2. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, og felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende.
3. Sykler skal settes i sykkelstativ eller oppbevares i eierens kjellerbod.
4. Felles inngangsdører skal alltid holdes låst.
5. Tap av nøkler skal meldes til styret eller forretningsfører omgående.
6. Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.
7. Det er en selvfølge at alle beboere er ansvarlige for å holde fellesarealene fri for søppel, reklamemateriell, sigarettstumper og lignende.
8. Alle beboere er ansvarlige for at alle pålegg og husordensregler blir overholdt av husstanden, fremleiere eller andre som har fått tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Ved eventuelle skader på felles eiendom er andelseieren erstatningspliktig.

9. Det er tillatt å grille på balkong, men bruk av kullgrill er ikke tillatt.

   Dersom man benytter borettslaget sin gassgrill må man bidra til å holde den ren og sørge for at trekket settes på grillen så snart den har kjølt seg ned. Grillen skal alltid ha tilsyn når den er på.

   Dersom man benytter borettslaget sin vedovn må man bidra til å holde den ren ved å fjerne matrester, aske og kull. Det er kun lov å fyre med ved, og det skal ikke benyttes tennvæske eller andre produkter i ovnen som kan påvirke smak og/eller matsikkerheten.

# Vedtekter for Middelalderparken BRL

vedtatt på generalforsamling
den 21.05 2008

**§ 1. LAGETS NAVN**

(1) Lagets navn (firma) er Middelalderparken BRL borettslag med forretningskontor i Oslo.

**§ 2. FORMÅL**

(1) Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne borett i de bygg laget eier til andelseierne.

(2) Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

**§ 3. ANDELER OG ANDELSEIERE**

(1) Andelene lyder på kr. 5.000,-

(2) Fysiske personer kan være andelseier i borettslaget. En person kan ikke eie mer enn en andel i borettslaget. Fra dette gjelder unntak som nevnt i Burettslaglova § 2-12. Enda ett unntak fra dette gjelder arbeidsgiver som skal leie ut boliger til sine ansatte. Slik fysisk eller juridisk person kan eige opp til 20 % av andelene i borettslaget.

(3) I forhold til borettslaget kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameiepart i andel på annen måte enn ved arv.

(4) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

(5) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

**§ 4. OVERFØRING AV ANDELER**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

(2) Styret kan nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham/hun og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

(4) Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i 3. ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

(5) Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

(6) Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

(7) Ved salg eller overføringer av andels- og borettsbevis tilkommer forretningsfører et

behandlingsgebyr etter satser som fastsettes av styret hos foretningsfører. Behandlingsgebyret betales av selger. Ved bytte av bolig innenfor samme borettslag betaler hver av de interesserte parter et behandlingsgebyr som på samme måte fastsettes av styret hos foretningsfører.

**§ 5. BORETT**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bestemt bolig og rett til å nytte fellesareal til det de er tenkt brukt til, eller det de vanligvis blir brukt til.

(2) Vedrørende fremleie vises det til Burettslaglova § 5-3 til § 5-10. Det er ingen begrensning på rett til fremleie utover det som fremgår av loven som minimumskrav.

**§ 6 PANT**

Borettslaget har panterett med 1. prioritet på 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) eller det til enhver tid høyeste beløp som følger av lovgivningen.

**§ 7. STYRET**

(1) Laget ledes av et styre
som består av 1 leder, som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Foretningsfører har rett til å oppnevne 1 styremedlem med varamedlem.

(2) De av generalforsamlingen
valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av 2 år, unntatt lederen som velges for 1 år. Varamedlemmer velges for 1 år i nummerert rekkefølge.

(3) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) Styret velger innen sin midte nestleder.

(5) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

**§ 8. STYRETS OPPGAVER**

(1) Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

(2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

(3) Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

(4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkl. varamedlemmer er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

(5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

(6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer. Styret avgjør om man skal ha vaktmester. Styret kan endre husordensreglementet.

(7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har

samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

2. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2, 2.ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av den årlig husleie.

(8) Lagets firma tegnes av leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap.

(9) Styret kan gi prokura.

**§ 9. FORRETNINGSFØRSEL**

(1) Laget skal ha en foretningsfører. Avtaler om foretningsførsel blir gjort av styret.

**§ 10. GENERALFORSAMLING**

(1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

(3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller foretningsfører finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(4) Innkalling til såvel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse. Innkallingen skal skje med minst 8, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

(5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.

(6) Generalforsamlingen innkalles av styret. Saker som foretningsfører ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen når kravet settes fram innen siste styremøte før innkallingen blir sendt.

(7) Foretningsfører har møterett på generalforsamling.

**§ 11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLINGEN**

(1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering.
a) Opptaking av navnefortegnelse.
b) Valg av sekretær og av 2 personer til å undertegne protokollen.
c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsmelding fra styret.

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Godtgjøring til styret og revisor.

5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer. Årsoppgjøret og årsmeldingen ska leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

(2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

(3) På ekstraordinær generalforsamling skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

**§ 12. VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN**

(1) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

(2) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, jfr. §§ 10, 17 og 18, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

(3) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

(4) Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler.

(5) Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av de 2 som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

**§ 13. REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSMELDING**

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsmelding. Regnskapsåret følger kalenderåret.

(2) Årsoppgjør og årsmelding for foregående kalenderår skal være framlagt innen 30. april.

(3) Årsoppgjøret skal underskrives av styret og foretningsfører.

(4) I årsmeldingen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsmeldingen skal også inneholde styrets forslag til anvending av mulig overskudd eller dekking av tap.

(5) Årsoppgjøret og årsmeldingen skal innen 8 dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

(6) Revisjonsberetningen skal være utlagt til gjennomsyn hos forretningsfører.

**§ 14. REVISJON**

(1) Lagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt av foretningsfører.

(2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsmeldingen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

(3) Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

(4) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

**§ 15. OPPLØSNING**

(1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Uttalelsen skal tilstilles enhver andelseier i borettslaget med kjent oppholdssted innen 8 dager før den første generalforsamling til behandling av dette spørsmål.

(3) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag.

(4) Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

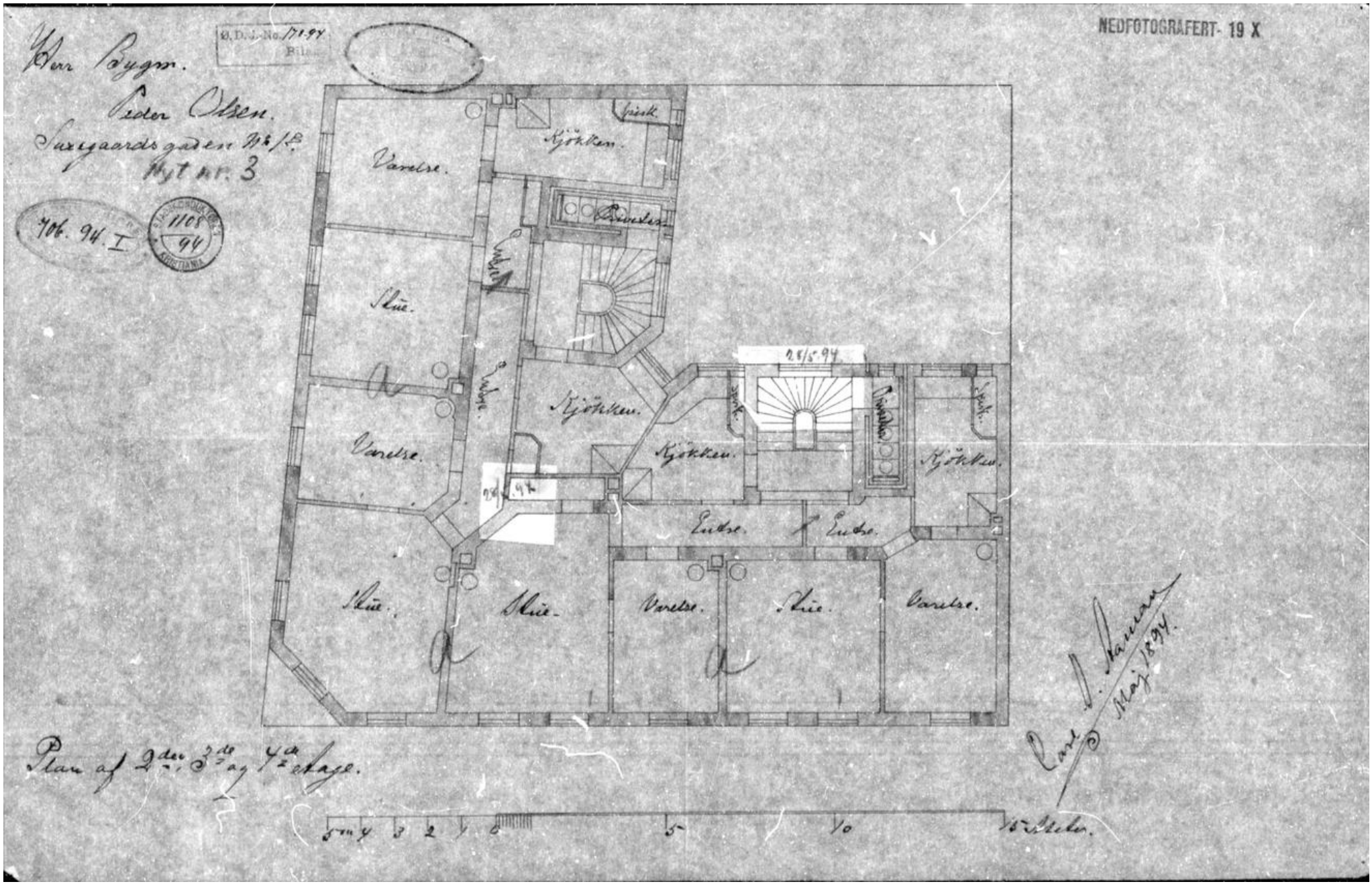
**§ 16. VEDTEKTSENDRINGER**

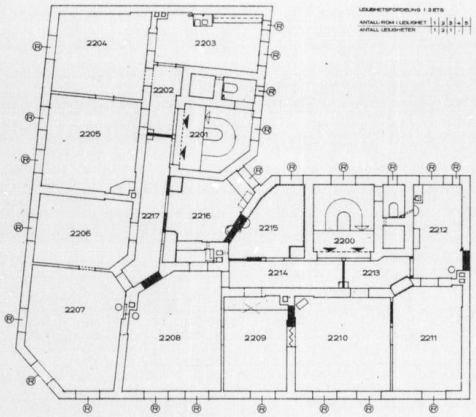
(1) Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

(2) Endring av vedtektene er ikke gyldig uten samtykke fra foretningsfører.

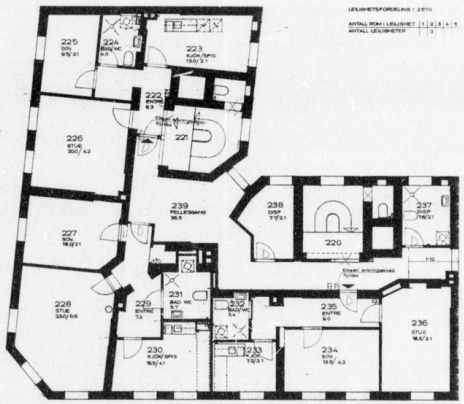
**§ 17. KOMMUNIKASJON**

(1) Styret skal tilstrebe en effektiv og rask kommunikasjon med andelseierne. Hovedsakelig skal kommunikasjon foregå elektronisk (e-post) jf burettslaglova § 1-6.


Ø.D.J. No. 171-94
Bilag
NEDFOTOGRAFERT 19 X
Hr. Bygm.
Peder Olsen.
Sarpsgaards gaden No. 1 B.
Nyt nr. 3
706. 94. I
1108
94
CHRISTIANIA
Kjøkken.
Værelse.
Entre.
Stue.
Kjøkken.
Entre.
Værelse.
Kjøkken.
Kjøkken.
Entre.
Entre.
Stue.
Stue.
Værelse.
Stue.
Værelse.
Plan af 2den, 3die og 4de etage.
Mai 1894.
Carl
5 m/y 3 2 1 0 5 10 15 Meter.




RIVINGSPLAN 2.ETG.




NY PLAN 2.ETG

3

**oslo byfornyelse a.s**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Prosjekt: SAXEGAARDSGT 3 | | Husb.sök Byggem. | 2.ETG. |
| Tegning: 80 05 06 | A: 2 ETGR. ARKITEKT: MNAL | | arkitektkontoret atelier f tofteagt. 54 oslo 5, t. 38 15 36 |
| Dato: 1.9 1981 | Målestokk: 1:100 | | |

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleboglia 19[illegible] *63 30 40

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Rehabilitering
Arbeidets art

| Adresse | Matr.nr. | Løpe nr. |
|---|---|---|
| Sørengsvingerudsgate 3 | | 82/319 |

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Fredensborgveien 11

OSLO 1

Ansvarshavende

Siv.ing. K.Brindem
Parkveien 62,

OSLO 2

PKB/BS

Dato
18.januar 1984.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

Ø. D. J.-No. 178/94
6 Bilag 41

Anmeldelse
Situationsplan
4 Tegninger.
Situationsplan 28/5 94.

STADSKONDUKTØREN I KRISTIANIA 1108/94

1243/94 = 1290/94

# Expeditions-Dokument

angaaende Udaamningshus.

paa Matr.-No. 1ste Sandgaardsgade (Byf. Nr. 3)

Indleveret 15de Mai 1894. Attesteret 30. 4. 95

Overrendes Hr. Opmaalingsdirektøren til Erklæring.
Christiania den 18de Mai 1894
P. Hansen

312/94

Intet at bemærke
p. m. s.
Theodor Gram

Overrendes den ærede Stadskondukt. for Hr. Vei Inspektør Intet at bemærke.
Tegnen a a a lod vise 1/2 Sten i 1ste Etage samt de i rummet liggende Jern gives 1 Stens Fradrag. — Bygningen er dertil maalet at der til 1 Trappe løbende et Areal paa ca 168 m², hvorfor Stenen neppe kan opgives.

Christiania den 21de Mai 1894
P. Hansen

Overrendes Hr. stadskondukt. Intet at bemærke ved projektet.
Kristiania 22 mai 1894
A. Dahl Jensen

KRISTIANIA KOMMUNE SUNDHEDSKOMMISSION 1894

Pb

BYGNINGSCHEFEN
Bl.-Nr. 762
1927
OSLO

Anmelderen
2 Tryvingen

## Ekspedisjons-Dokument

angående Façadeforandring

på matr.-nr. 3 Sørgårdsgaten

Innlevert 15 juli 1927 Attestert 15/11.27

Pb til innskilling

Oslo den 16de juli 1927.

H. J. Sparre.

762/1927

Innstilles til godkjennelse

19/7.27

Overdekanmesek.

762/1927

Godkjennes

20/7. 27.

meddelt 21/7 27.

H. J. Sparre

Arkitektskolen i Oslo

I

# Ekspedisjons-Dokument

angående Vannklosettanlegg

på matr.nr. 3 Torggårds gaten

innlevert 8 januar 1935. Attestert

Ferdig attestert 28.9.1936

Overrettes Oslo helseråd

Oslo 9/1.35

A. Hilland

Adr. matr. nr. 3 Torggårdsgaten. Jnr. 24/35.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

Vedlagte regler for innredning av W.C.rom må følges. Åpningene inn til sluseene omkring de gamle nedfallskanaler må tettes.

Oslo helseråd, den 14 januar 1935.

Efter bemyndigelse.

Axel Strøm

Bygn. dir.
15 JAN 1935

Kgl. overlæge

Kgl. Ord. innkalling
Oslo 14.1.35
Hillesund

D. D. J. No. 178/94
6 Bilag 41

STADSINGENIØRENS TEKNISKE KONTOR 1108/94 KRISTIANIA

1243/94 = 1290/94

Anmeldelse
Situationsplan
Tegninger
Situationsplan 58/94

# Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 1ste Sangaardsgade (Hyt Nr. 3)

Indleveret 13de Mai 1894 Attesteret 30. 4. 95

Overrækkes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring
Christiania den 15de Mai 1894
D. Dahl

312/94

Intet at bemærke
d. u. s.
Theodor Gausen

Overrækkes den anden Sundhedskommission!
Ved Huset Intet at bemærke.
Tegnem a a a Lør over 1te Sten: 1°; 2?
Step samt de i rummet liggende. Ildsted gjen
1ste Etage. — Bygningen er delt saaledes
at der til 1 Troppe høier et Areal paa ca
168 m²; hvorfor Planen neppe kan appro-
beres.

Christiania den 21de Mai 1894
D. Dahl

Overrækkes Hr. stadsingeniøren.
Intet at bemærke ved projectet.
Christiania 22 mai 1894
J. A. Jentzen

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

SKORSTEINSFOLKET AS
Postboks 74
1333 KOLSÅS

Dato: 30.11.2016

| Deres ref.: | Vår ref.: 201615389-4<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SAXEGAARDSGATA 3B | Eiendom: | 233/365/0/0 |
| Tiltakshaver: | SKORSTEINSFOLKET | Adresse: | Postboks 74, 1333 KOLSÅS |
| Søker: | SKORSTEINSFOLKET AS | Adresse: | Postboks 74, 1333 KOLSÅS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Saxegaardsgata 3 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av skorstein, mottatt 29.11.2016.**

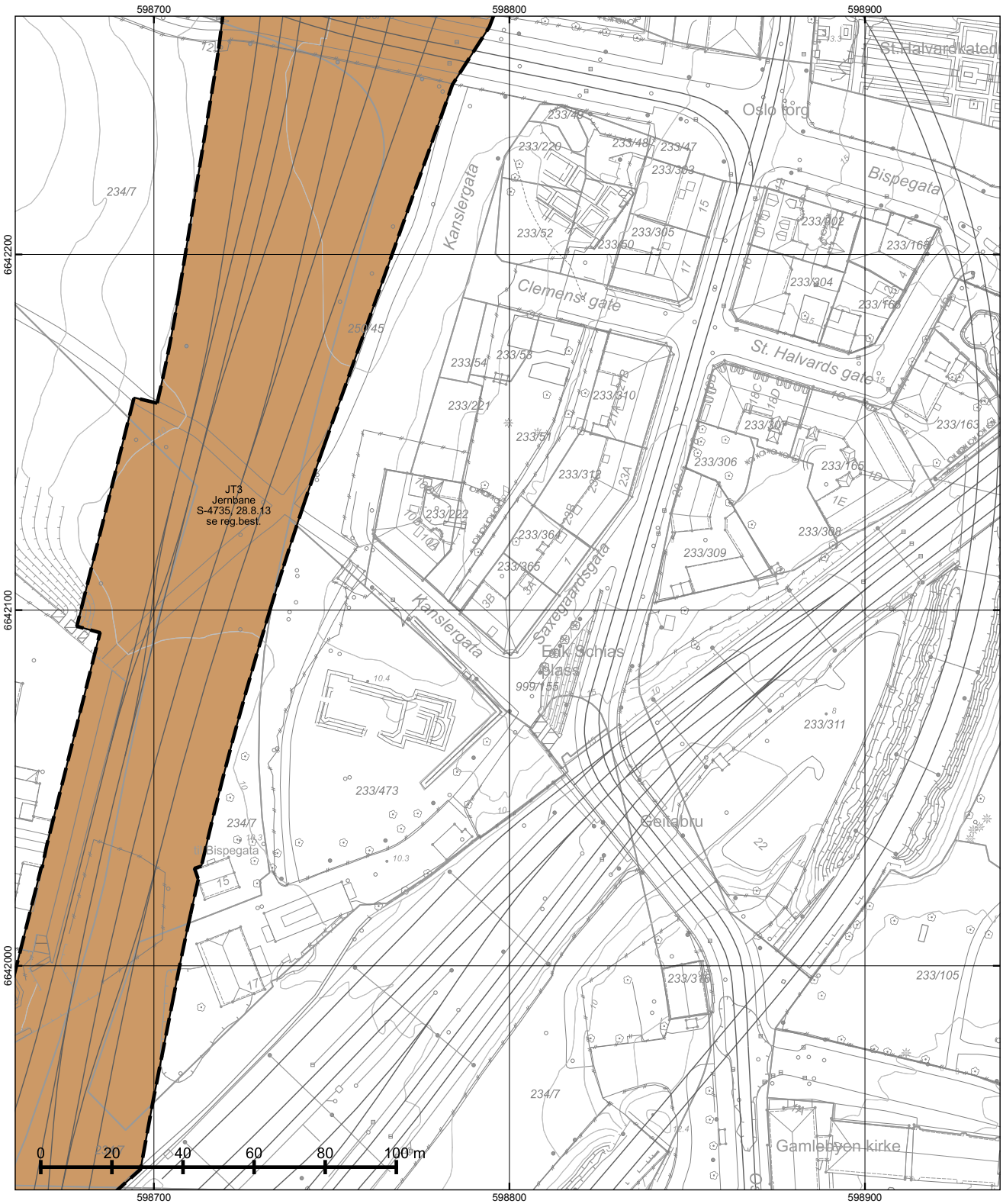
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201615389 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Foto av skorstein | E 1 - 1 | | 1/5 |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

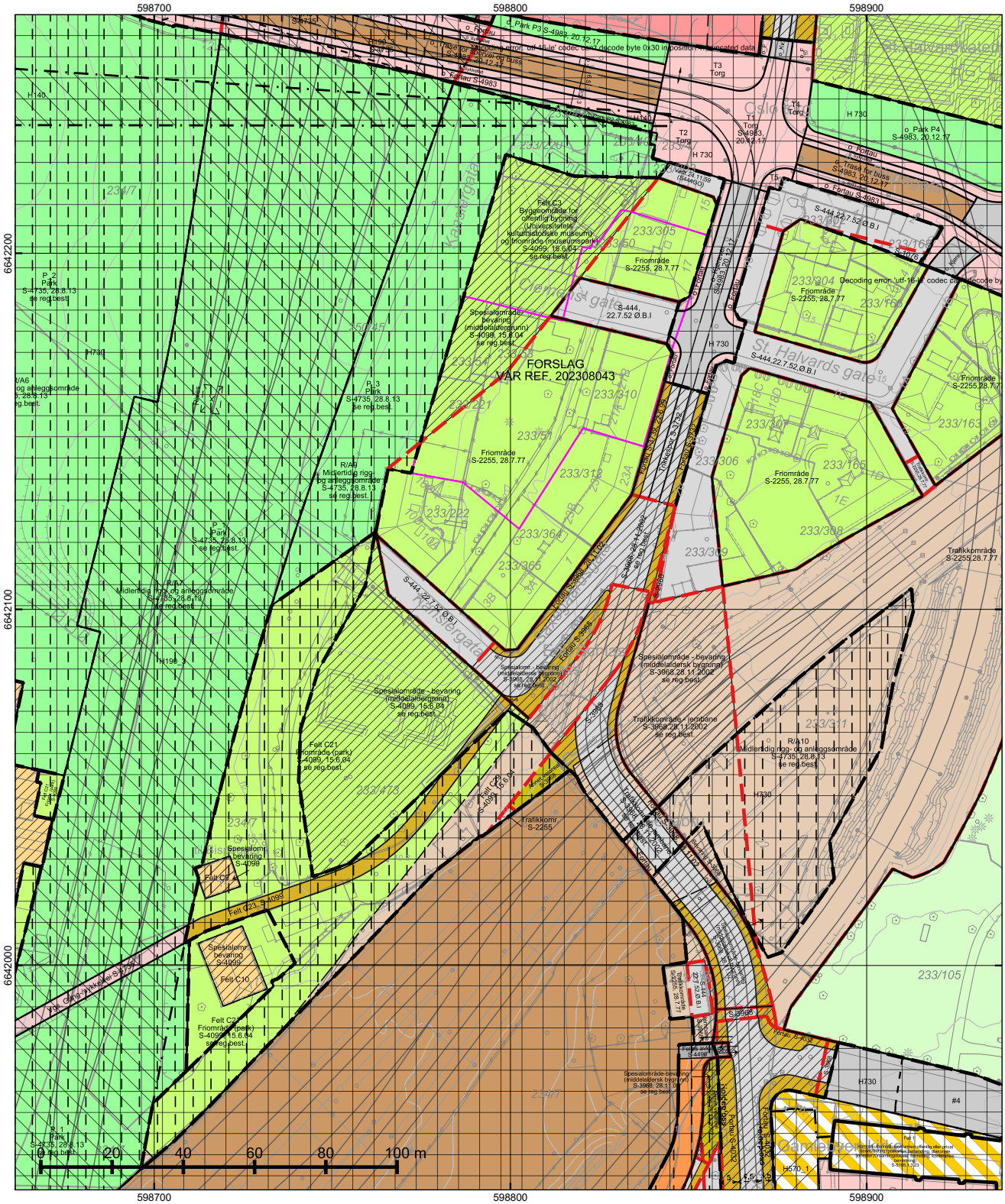
## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 156816/ 86531451
Deres ref.:
Adresse: Saxegaardsgata 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/365

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

Se tegnforklaring på eget ark




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

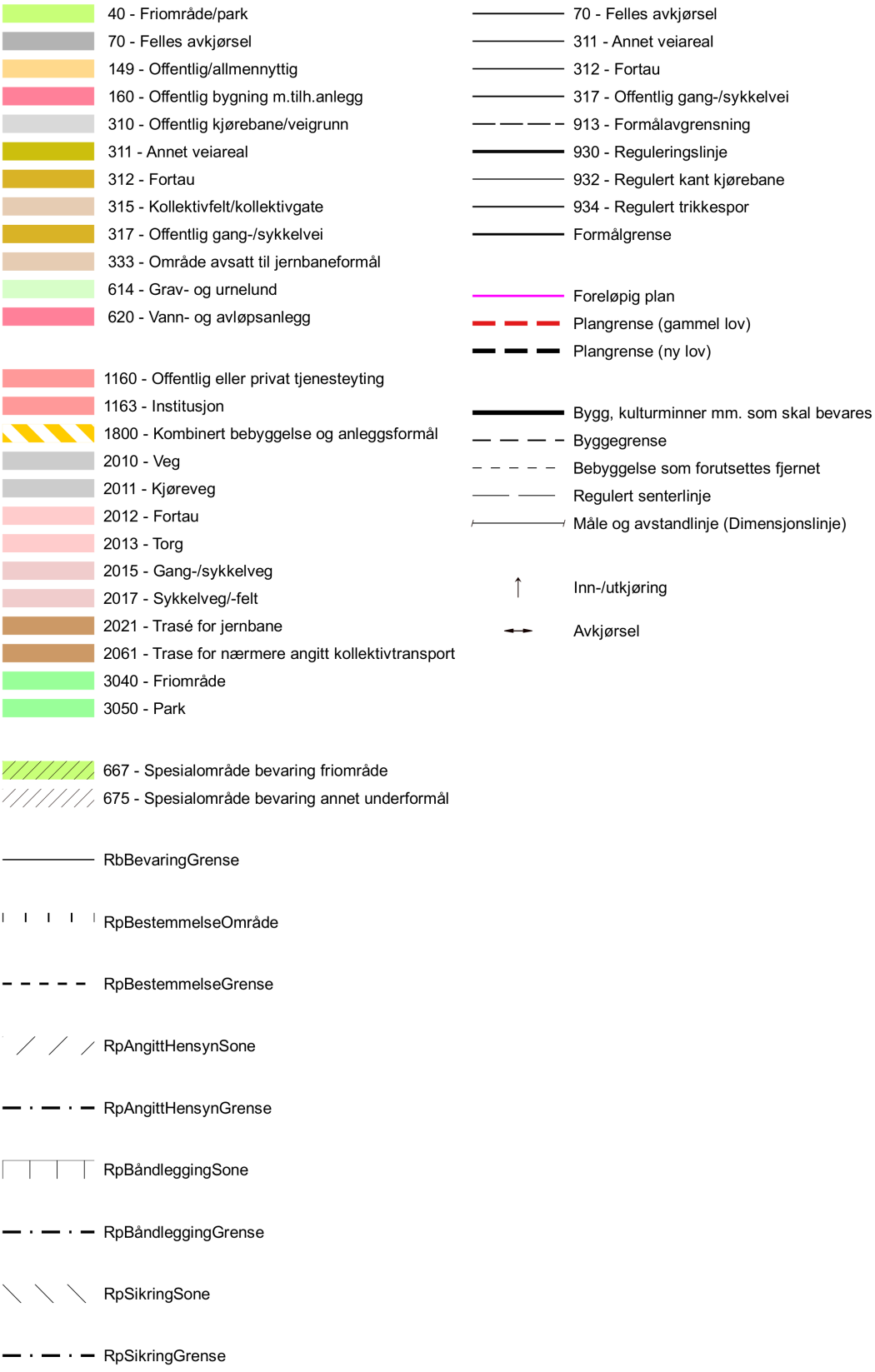
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

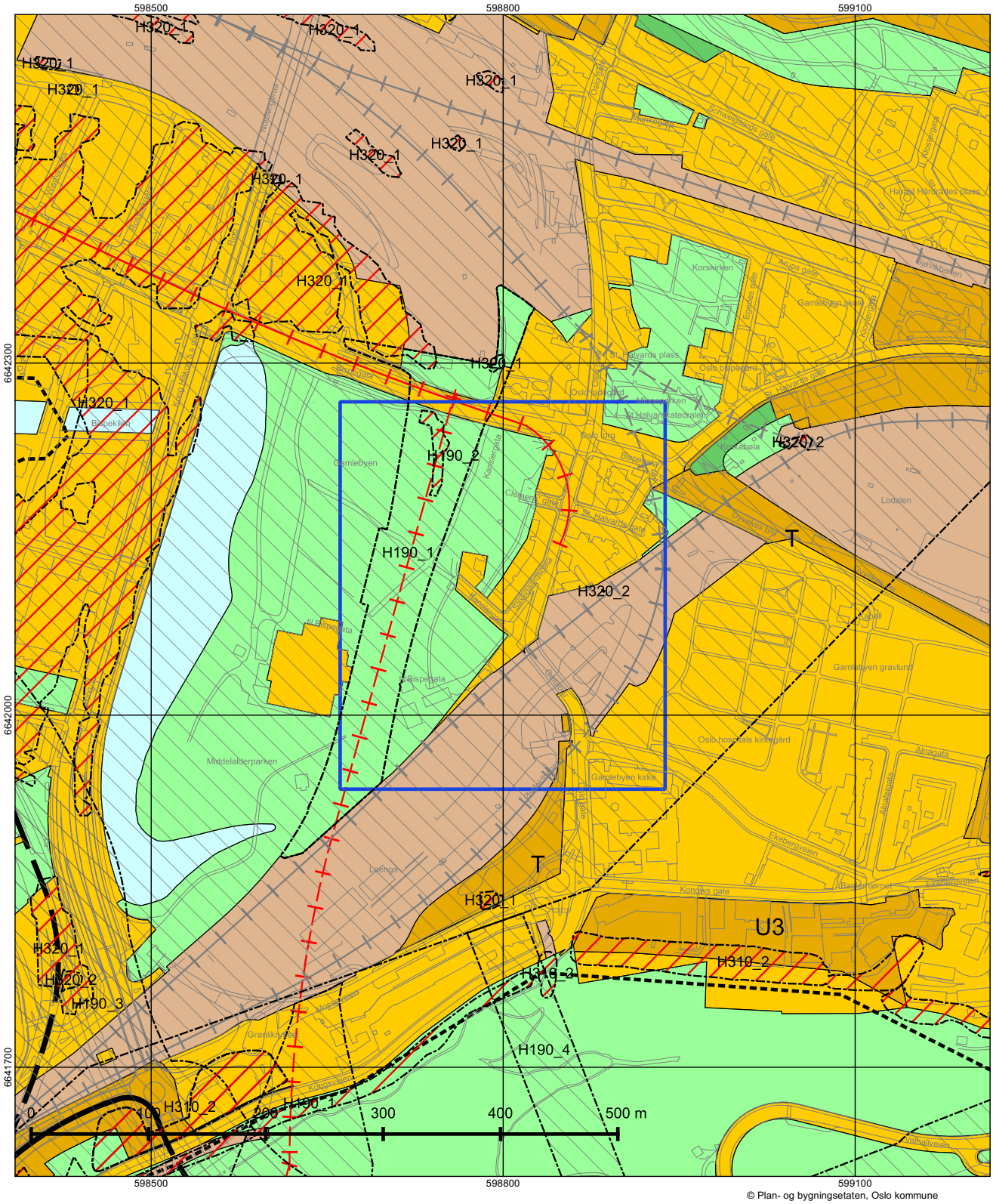
PlottID/Best.nr: 156816/ 86531451
Deres ref.:
Adresse: Saxegaardsgata 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/365

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156816/86531451
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker
SAXEGAARDSGATA 3B

Dato: 27.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531451
9160228

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.233 BNR. 365

Vi viser til bestilling av 20260427 for SAXEGAARDSGATA 3B.

**GNR. 233 BNR. 365**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.06.1894.

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

**397 m²**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

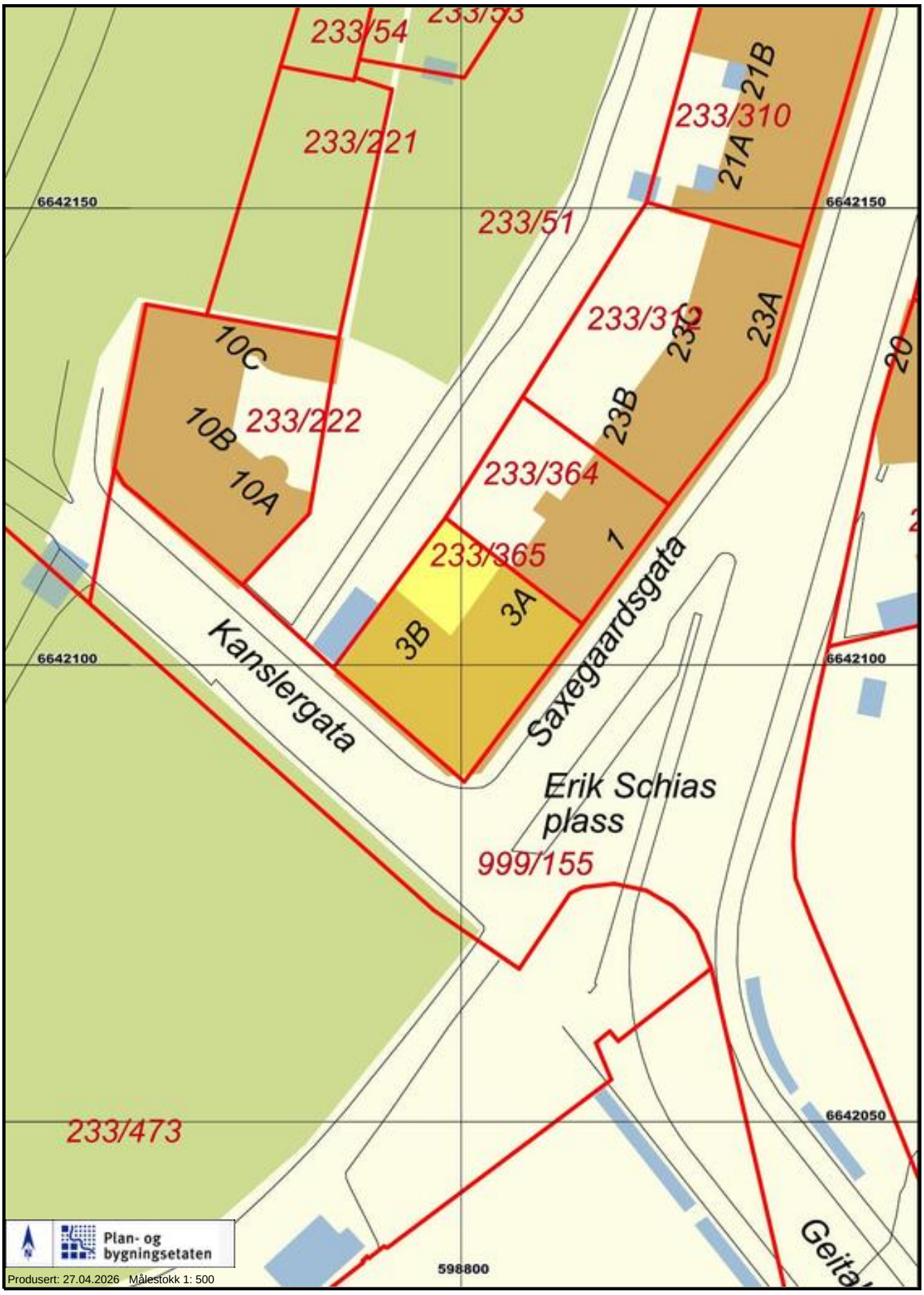
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


233/54
233/53
233/221
233/310
21B
21A
6642150
233/51
233/312
23C
23A
10C
10B
10A
233/222
23B
233/364
233/365
1
3B
3A
6642100
Kanslergata
Saxegaardsgata
Erik Schias plass
999/155
233/473
6642050
598800
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 27.04.2026 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen

**GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER**

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

***Disposisjonsrett*** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

***Anvendelse som går ut over eget bruk***, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

**Spesielle opplysninger :**

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

**Plan- og bygningsetaten** Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

## Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

## Informasjon om høyder i reguleringskart

**Høydegrunnlag**
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

**Virkninger av planbestemmelser**
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

**Hvordan finne vedtatte reguleringskart**
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

# S-3968

Oslogate/Geita bru. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser.Reguleres til offentlig trafikkformål (vei,sporvei, parkering,fortau,holdeplass,parkering,annet veiareal,jernbane)/ Spesialområde bevaring (middelaldersk bygrunn)

**Vedtaksdato:** 28.11.2002
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 199807370
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 199607210, 199807370

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OSLO GATE OG GEITABRU**

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket IEP-99006.

§ 2. Området reguleres til:
*Offentlige trafikkområder/spesialområde:*
Vei, sporvei, parkering / bevaring - middelaldersk bygrunn
Fortau, holdeplass / bevaring - middelaldersk bygrunn
Jernbane / bevaring - middelaldersk bygrunn
Annet veiareal / bevaring - middelaldersk bygrunn

§ 3. Spesialområde bevaring (middelaldersk bygrunn)
Reguleringsområdet omfatter middelaldersk bygrunn med kulturlagene som ligger under eksisterende veivolum. Tiltak som fremkommer av planen og som kulturminnemyndighetene har vurdert i forhold til lov av 9.juni 1978 nr 50 om kulturminner (klm) §8 omfattes ikke av formålet. Eksempelvis vil ikke anlegg av vei, sporvei, parkering, fortau, holdeplass, jernbane samt tiltak som ikke går dypere ned i kulturlagene enn eksisterende veivolum omfattes av reguleringsformålet spesialområde: bevaring (middelaldersk bygrunn).

Reguleringsformålet omfatter tiltak som ikke er klart beskrevet og dimensjonert i planen og som kulturminnemyndighetene ikke har vurdert i forhold til kulturminneloven. Eksempelvis vil tiltak som krever større gravedybde enn forutsatt i planen omfattes, - herunder vibrasjonsdemping for sporveiene, kabelgrøfter samt graving for ledningsnett, sluk og membran. Disse tiltakene vil fortsatt omfattes av klm § 4, jf § 3. For disse tiltakene må det vurderes om det skal gjennomføres undersøkelser etter kulturminneloven § 9, og eventuelt søkes om tillatelse i henhold til klm § 8, første ledd før det kan gis tillatelse etter plan- og bygningsloven, jf. pbl § 95 nr 2.

Ved inngrep i grunnen må det undersøkes om tiltaket vil komme i konflikt med kulturminner og om arkeologiske undersøkelser må foretas. Byantikvaren skal kontaktes i god tid før tiltak igangsettes.

§ 4. Planen er verken for broen eller for gateløpet så detaljert utformet at unntaket i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

§ 5. Det lages plan for beplantning i forbindelse med byggesøknaden. Plan for beplantning skal gjøres i samarbeid mellom Samferdselsetaten og Park- og idrettsvesenet. Godkjenningsansvar tilligger Friluftsetaten.

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

# S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

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

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***

# Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

## Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter.  Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

## Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

## Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

**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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

## Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

6642 1959
avskrift 25/4

# Erklæring
**vedrørende**

Saxegårdsgate 3.
Eiendom

Takreklame.
Arbeidets art

59/422.
Bygn.kontr. j.nr.

*Den* 25/3-59 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef godkjent ovennevnte reklame som midlertidig i henhold til § 124, 2 i bygningsvedtekt for Oslo.*

*Jeg forplikter meg og etterfølgende eiere til å fjerne reklamen uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.*

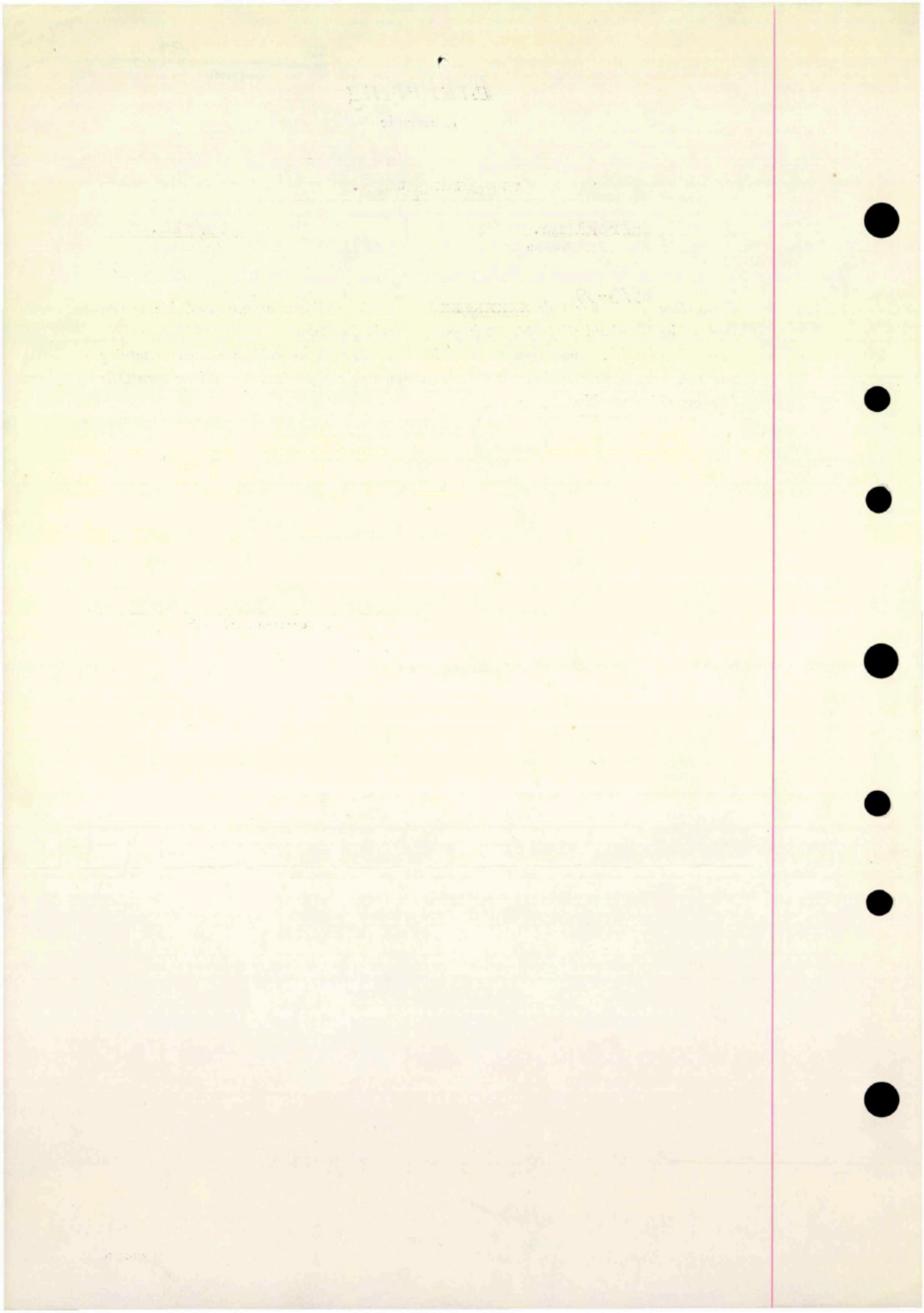
Oslo, den 11 April 1959

I følge fulmakt fra mine tre barn
Sigrun Webery Olaf Webery og
Astri Webery-Bøyen

Skjøteinnehavers underskrift.
Sigrun Webery

3 vedlegg beror her.

4/9-57. Ek.



TINGLYST
DAGBOKNR.: 9003
6 FEB 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

**ERKLÆRING**

**Vedrørende gnr. 233 bnr. 364 , 365, 222 og 51.**

Hjemmelshaver av gnr. 233 bnr. 364 , 365, og 222, Eiendoms- og byfornyelsesetaten, ber om at følgende heftelse tinglyses;

"Hjemmelshaver av gnr. 233 bnr. 51 har rett til å bygge fremtidig bygningsvolum i direkte tilknytning til, dvs. helt inntil, den eksisterende bygningsmasse (gavlene) mellom Saxegaardsgate 1 og 3 (gnr. 233 bnr. 364 og 365) og Kanslergata 10 (gnr. 233, bnr. 222), slik at man får en fullt ut sammenhengende bygningsrekke."

**Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene;**

- gnr. **233** bnr. **364 og 365**, Saxegaardsgate 1 og 3

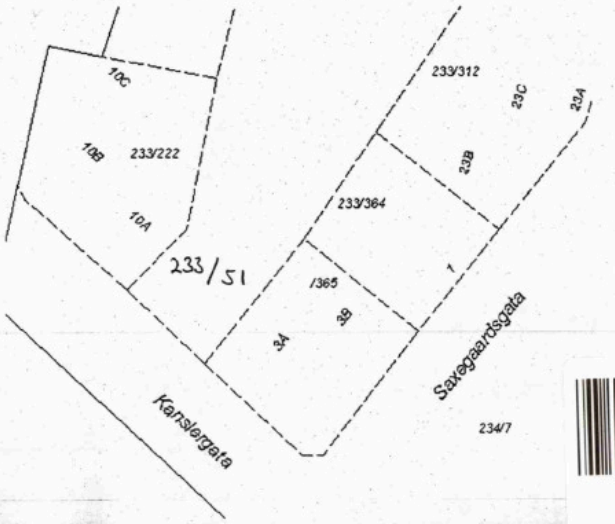
og

- gnr. **233** bnr. **222**, Kanslergata 10;

Oslo kommune
**Eiendoms- og byfornyelsesetaten**

Underskrifter;

For gnr. 233 bnr. 364, 365 og 222: Oslo 5.2.04 Hait Hiberg
Sted Dato Oslo kommune (org.nr. 958 935 420)
Hjemmelshaver (fullmaktsnr. 921)




Doknr: 9003 Tinglyst: 06.02.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

(kartet er ikke målestokkriktig)

Returneres til
Brendemoe&Juuhl Eiendom AS
Hegdehaugsvn 31
0352 Oslo

TINGLYST
DAGBOKNR.: 24018
05 APR 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

# Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)**[2)]

| Kommunenr | Kommunenavn | Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr | Ideell andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 233 | 364 | | | |
| 0301 | Oslo | 233 | 365 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn | ☒ Nei ☐ Ja | Overdragelsen omfatter transport av festeretten | ☒ Nei ☐ Ja |
| Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale | ☐ Nei ☐ Ja | Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser | ☐ Nei ☐ Ja |

Beskaffenhet
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☒ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ Frittligg. FB enebolig ☐ Tomanns- TB bolig ☐ Rekkehus RK kjede ☒ Blokk- BL leilighet ☒ AN Annet

**2. Kjøpesum**

Kr 13 870 000,00

Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ Gave(helt 2 eller delvis) ☐ Ekspro- 3 priasjon ☐ Tvangs- 4 auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ Skifte- 6 oppgjør ☐ 8 Annet

**Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte**

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag**[3)]

Kr

**4. Overdras fra**

| Fødselsnr./Org.nr.[4)] | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 958935420 | Oslo kommune v/Eiendoms og byfornyelsesetaten | 1/1 |

**5. Til**

| Fødselsnr./Org.nr.[4)] | Navn | Fast bosatt i Norge | Ideell andel |
|---|---|---|---|
| 985689806 | Brendemoe&Juuhl Eiendom AS | ☒ Ja ☐ Nei | 1/1 |
| | | ☐ Ja ☐ Nei | |
| | | ☐ Ja ☐ Nei | |
| | | ☐ Ja ☐ Nei | |
| | | ☐ Ja ☐ Nei | |
| | | ☐ Ja ☐ Nei | |

**6. Særskilte avtaler**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se vedlegg merket "Heftelser som skal tinglyses".

Doknr: 24018 Tinglyst: 05.04.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| 11.03.04 | Marit Hellberg |

SignForm 05/2003

SF0214B Elektronisk utgave — Skjøte — Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon** [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

| Dato | Sted |
|---|---|
| | |

| Kjøpers/erververs underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|
| | |

**8. Erklæring om sivilstand m.m.** [6]

**1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

**2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

**3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

| Dato | Sted |
|---|---|
| 11.03.04 | Oslo |

| **Utsteders underskrift** [7] | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver |
|---|---|
| Marit Heiberg | Oslo kommune<br>Fullmaktsnr 921<br>MARIT HEIBERG |

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

| Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| | | |

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

| 1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|
| | VOKAT |
| Adresse | |
| 2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
| | |
| Adresse | |

| **Bortfesters underskrift** | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|
| | |

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| 11.03.04 | Marit Heiberg |

**10. Erklæring om sivilstand m.m. for hjemmelshaver** [7]

**1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

**2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

**3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**11. Underskrifter og bekreftelser**

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

| Sted, dato | | |
|---|---|---|
| Fødselsnr./Org.nr. | **Underskrift** | Gjenta med blokkbokstaver |

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

| Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|---|

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

| 1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
|---|---|
| Adresse | |
| 2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
| Adresse | |

**Noter:**

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets §1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| 11.03.04 | Marit Heiberg |

VEDLEGG TIL SKJØTE – SAXEGAARDSGT 1-3 – GNR 233 BNR 364 OG 365

VEDLEGG TIL SKJØTE – GNR 233 BNR 364 OG 365

**"HEFTELSER SOM SKAL TINGLYSES"**

KRAV TIL UTBEDRING, JFR KJØPEKONTRAKTENS § 14
Kjøper og eventuelle fremtidige eiere av eiendommen gnr. 233 bnr. 364 og 365, forplikter seg til å utbedre eiendommen i samsvar med vedlagte "Krav til utbedring ifm. salg". Arbeidene skal være gjennomført innen 1 år etter overtakelse av eiendommen. Eiendoms- og byfornyelsesetaten skal gis adgang til eiendommen for kontroll av arbeidene. Vesentlig mislighold av denne bestemmelsen gir selger rett til å kreve at kjøper videreselger eiendommen, på samme vilkår som i denne kontrakten.

Eiendoms- og byfornyelsesetatens rettigheter etter dette punktet skal tinglyses på eiendommen med prioritet foran alle pengeheftelser.

Dette avsnitt om utbedringskrav kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Eieren kan kreve heftelsen slettet fra eiendommens grunnboksblad når det er dokumentert overfor Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten at utbedringen er fullført i henhold til denne avtalen.

HEFTELSER IHT KJØPEKONTRAKTENS § 18
I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde og Oslo kommunes areal mellom reguleringslinjen og veien blir inngjerdet sammen med eiendommen, plikter kjøperen å flytte gjerdet vederlagsfritt dersom veien skal utvides. Oslo kommune har rett til å brøyte snø inn på dette areal.

Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygget kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet kjøperen alene. Dersom dette ikke blir overholdt av kjøperen, kan Oslo kommune sørge for arbeidet på kjøperens regning. Gjerdeplikten er evigvarende, jfr. § 2, i lov om grannegjerde.

Oslo kommune har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av eiendommen. Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier. Oslo kommune har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Tilsyn og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Avstand fra kommunale vann- og avløpsledninger til byggverk må ikke være mindre enn 2 meter, jf. vedtekt til plan- og bygningsloven § 70 nr. 1, 1. ledd, vedtatt av Oslo bystyre 6. oktober 1993. Dersom kjøperens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse såfremt Oslo kommune krever dette. Dersom kjøperens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av kommunale vann- og avløpsledninger som forefinnes på tomten, skal fordeling av utgiftene til eventuell flytting og/eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

| Dato | Utsteders underskrift | |
|---|---|---|
| 11.03.04 | Hairt Heibeeg | Side 1av 2 |

VEDLEGG TIL SKJØTE – SAXEGAARDSGT 1-3 – GNR 233 BNR 364 OG 365

Oslo kommune betinger seg evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen, samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Som kommunale installasjoner regnes også slike som eies av selskaper som helt eller delvis eies av Oslo kommune. Retten til å ha anleggene liggende kan overføres til andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter.

Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

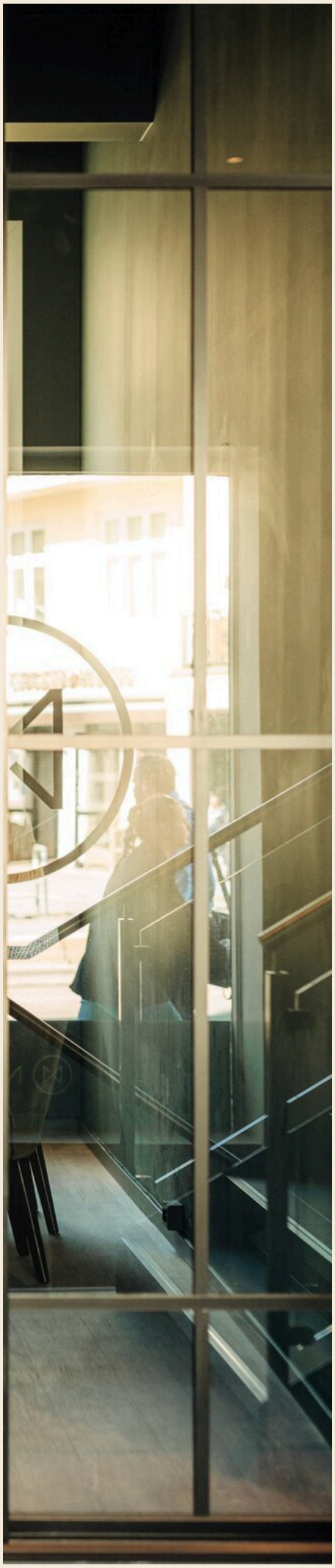
| Dato | Utsteders underskrift | |
|---|---|---|
| 11.03.04 | Marit Heiberg | Side 2av 2 |

Velkommen til

# Nordvik Bjørvika

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

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



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
**22 04 90 00**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

**21. Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0054/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Saxegaardsgata 3B 0192 OSLO
Matrikkel: Gnr 233, bnr 365 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


## Caroline Ephraim

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
c.ephraim@nordvikbolig.no
950 17 690