

aktiv.





Eiendomsmegler

Martine Østdahl

Mobil 941 81 778
E-post martine.ostdahl@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 814 348,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 665 738,-
Felleskostn.: Kr 7 645,-
Selger: Rune Kvernvolden

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1895
BRA-i/BRA Total 26/32 kvm
Tomtstr.: 310 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 233, bnr. 364
Andelsnr.: 307
Oppdragsnr.: 1002260039

DITT NYE HJEM?

Drømmer du om en lys leilighet med kort vei til både Bjørvika, fjorden og noen av Oslos mest historiske omgivelser?

Nå har du muligheten til å skape ditt eget drømmehjem i en klassisk bygård med sjel og historie. Boligen ligger i 3.etg med store vindusflater og masse dagslys. Dette er en perfekt start for deg som vil inn på boligmarkedet, skap en moderne leilighet og samtidig bygge verdi over tid. Her bor du i en eldre bygård med nydelig felles bakgård, pizzaovn, sittegrupper og et hyggelig nabolag!

Ved nedbetaling av IN-lån vil nye felleskostnader være kr. 2 546,-

- Kvaliteter:
- God planløsning
 - Vinduer fra 2015 og 2017
 - IN-ordning
 - Kjellerbod
 - Rikelig med kollektivtilbud rett utenfor døren
 - Gåavstand til sjøen, sentrum og Bjørvika
 - Et område i spennende utvikling



Innhold

Velkommen2

Plantegning22

Om eiendommen26

Tilstandsrapport40

Egenerklæring59

Energiattest94

Nabolagsprofil..... 100

Forbrukerinformasjon 130

Budskjema 131



VELKOMMEN!



STORT POTENSIAL

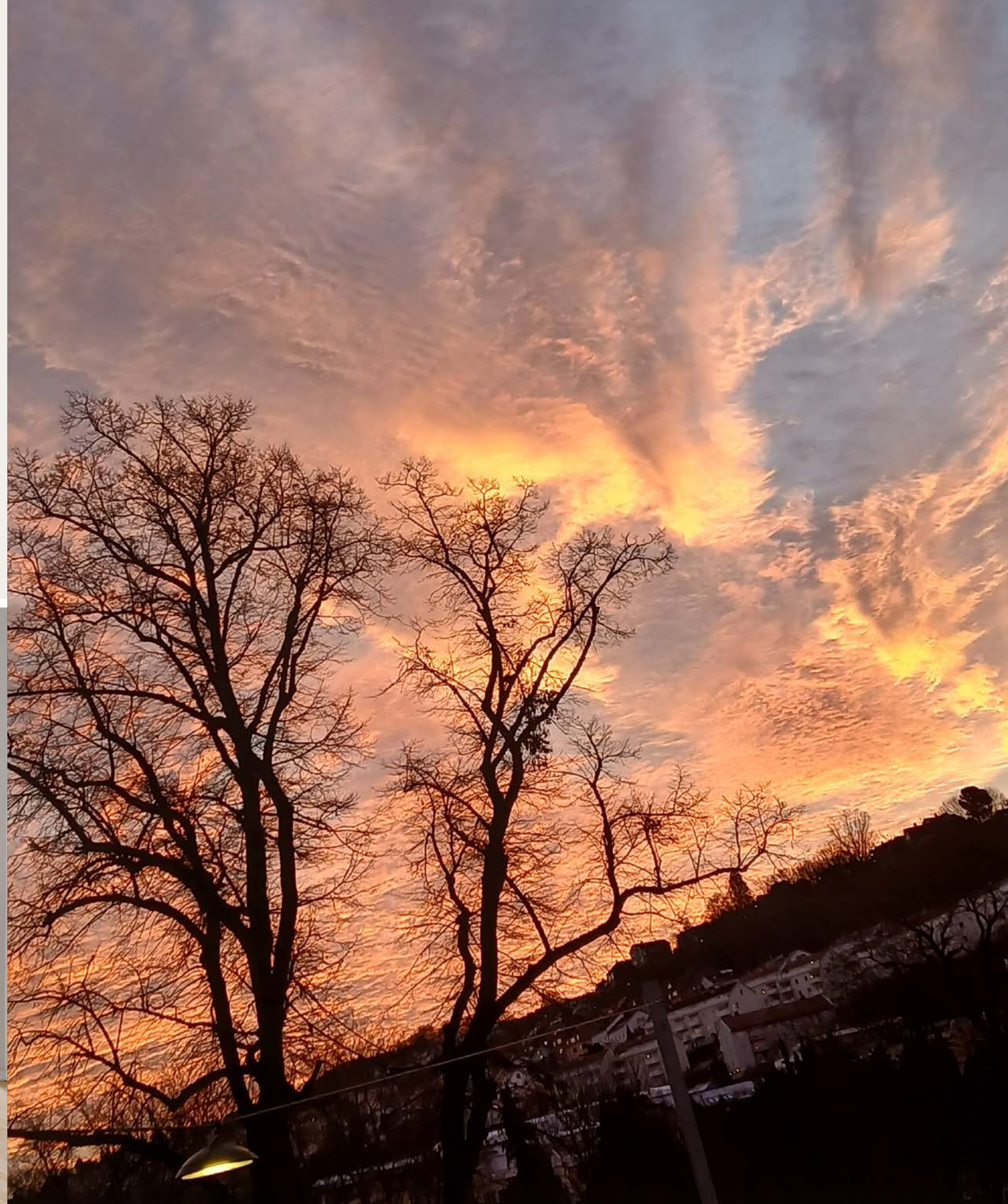
Leiligheten er lys med store vinduer og god takhøyde på nesten 3m som bidrar til mye deilig dagslys.

Her får du en perfekt inngangsbillett til boligmarkedet samtidig som du har muligheten til å sette ditt personlige preg.

STUE

Leiligheten ligger fint til i 3.etg med utsyn mot grønne trær og Ekeberg. Vinduer fra 2015 og 2017.

Her kan du forme drømmeleiligheten din i rolige omgivelser med nærhet til by, sjø og grønne parker.

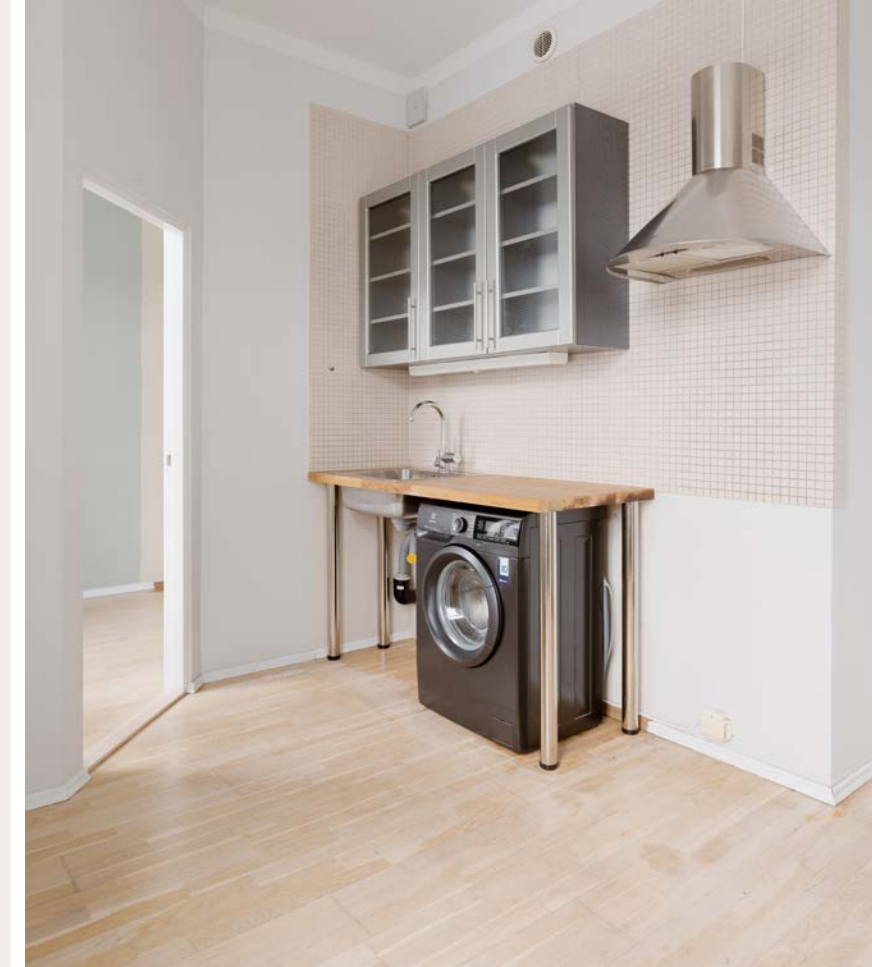




KJØKKEN

Stuen har tidligere vært innredet med sofagruppe og et koselig spisebord. Med litt kjærlighet og kreative løsninger kan dette bli en gjennomført og stilfull byteilighet.

Den luftige takhøyden gir rom for overskap helt opp og smarte oppbevaringsløsninger som virkelig maksimerer kjøkkenet.





ROMSLIG SOVEROM

Soverommet har en god størrelse med plass til både dobbeltseng og praktiske oppbevaringsløsninger.

Det store vinduet gir et flott og naturlig lys som fremhever rommets størrelse. I hjørnet er det gode muligheter for skrivepult, perfekt for hjemmekontor og studier.





BADEROM

Baderom med fliser på gulv og vegger. Gulvet har varmekabler og badet er utstyrt med servant, klosett og dusj på gulv.





En lys entré ønsker deg velkommen! God plass til garderobeskap som gir en ryddig og funksjonell entré.





SJARMERENDE BAKGÅRD

En av de store kvalitetene ved denne boligen er den unike bakgården. Svært sjarmende bakgård hvor du kan samle gode venner for hyggelige sammenkomster i sommerhalvåret!

Her finner du grønne omgivelser, hyggelige sittegrupper, og ikke minst en felles pizzaovn som innbyr til sosiale kvelder.

Middelalderparken Borettslag består av 35 andeler med en sjarmernede plassering i Gamle Oslo.



NÆROMRÅDET

Saxegaardsgata 1 er et hjem med sjel og karakter – omgitt av brosteinsgater, historiske bygninger og moderne byliv i skjønn forening.

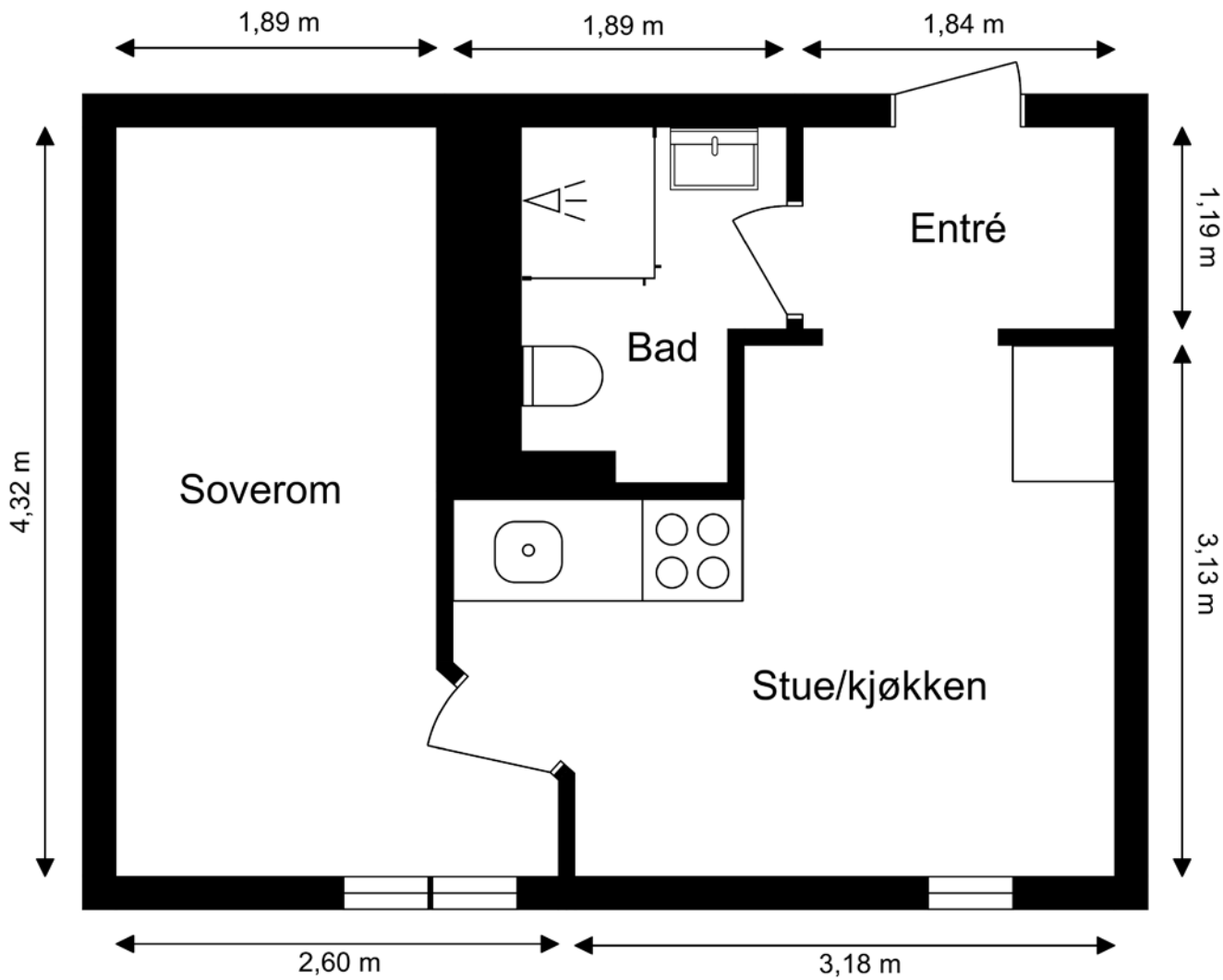
Få skritt fra inngangsdøren finner du store grøntområder og offentlig kommunikasjon med både trikk og buss.

Munch brygge og Oslobukta byr på bading, flott arkitektur samt spennende kultur- og matopplevelser.



Plantegning

3. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 26 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 32 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 26 kvm Entré, bad, stue/kjøkken, soverom

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Store felles bakgård med sykkelstativ.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

310 kvm

Beliggenhet

Bo godt i Oslos mest spennende bydel!

Leiligheten ligger tilbaketrasket til, og samtidig med umiddelbar nærhet til det beste hovedstaden har å by på, med et unikt utgangspunkt til sjø, natur og by!

Denne "nye" delen av Gamlebyen - som for mange er den hyggeligste - ligger ved foten av Ekebergåsen, et område som har blitt svært populært på rekordtid. Her finner du en blanding av de gamle koselige trehusene i smale gater, klassiske bygårder fra århundreskiftet med store vinder og bømtevis av sjarm, så vel som moderne nybygg godt tilpasset området.

Her bor du dessuten der alt skjer! Innen noen få meters gange finner du rikelig med kulturtilbud, cafeer, restauranter og dagligvarebutikker. Føler du for å ta en pause fra storbyens puls kan du ta en avslappende joggetur i Skulpturparken på Ekeberg eller rusle til Middelalderparken som ligger rett utenfor inngangsdøren. Det spiller heller ingen rolle om man mister trikken på vei hjem fra byen en kveld. Du kan bare følge trikkeskinnene så løser de deg til riktig adresse på få minutter. Det vil jeg kalle å bo "midt i smørøyet!"

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med både buss, trikk og tog rett i nærheten. Nærmeste trikkeholdeplass ligger kun 2 minutter unna leiligheten med 13- og 19- trikken. Her finner du dessuten også et bysykkelstativ som gjør at du svært enkelt kan forflytte deg rundt i byen. Fra bussholdeplassene St.Halvards plass og Ladegården finner du busslinjene 70, 31, 34, 70 og 74. Du har for øvrig også gangavstand til Oslo S og bussterminalen, landets største knutepunkt.

Stien opp til Ekebergparken går like på utsiden av denne leiligheten. Visste du at turområdene på Ekeberg er hele 2/3 av størrelsen til storheter som Central Park og Bygdøy, og fire ganger så stort som Frognerparken? Kilometerlange turløyper både på sommer- og vinterstid, Ekebergsletta med dyrepark og Norway Cup og Ekebergrestauranten med byens beste utsikt er bare noen av tilbudene! Ekebergparken med turstier og skulpturer har allerede vært en stor suksess.

Den nyåpnede Middelalderparken i Oslo, som ble tilgjengelig for publikum i mai 2025, markerer et viktig steg i utviklingen av Middelalderbyen – et av Skandinavias største sammenhengende områder

med middelalderruiner. Parken strekker seg over cirka 17 dekar og er anlagt over Follobanen, som tidligere har skjult viktige kulturminner. Nå er terrenget tilbakeført til en form som minner om hvordan det kan ha sett ut på 1300-tallet, med historiske strete og en rekonstruert ridderturneringsbane .

Bjørvika har gjennomgått en betydelig ? transformasjon de siste årene og har utviklet seg til ?en av Oslos mest dynamiske og attraktive bydeler. ?Med sin moderne arkitektur, nærhet til vannet og et ?mangfold av tilbud, har området blitt et ettertraktet ?reisemål for både lokalbefolkningen og besøkende.

Utviklingen av Bjørvika har ført til etableringen av et ?imponerende utvalg av restauranter, kafeer og barer. ?Langs Dronning Eufemias gate og i Barcode finner ?man et bredt spekter av spisesteder, fra uformelle ?burgersteder som Døgnavill og Munchies til ?eksklusive restauranter som Nodee Sky og ?Maaemo, som har blitt anerkjent med ? Michelin-stjerne. Dette mangfoldet gir noe for enhver smak ?og gjør området til et matmekka i byen.

Det er nemlig ikke så veldig lenge siden Bjørvika var ?kontainerhavn preget av tett trafikk. I dag ligger ?motorveien i tunnel under bakken, sikten mot sjøen ?er åpnet opp og bygninger og byliv har nærmest ?vokst opp fra fjorden.

Er du interessert i moderne arkitektur, er Bjørvika rene godtebutikken. Det hvite operahuset, høyhusrekken i Barcode som har gitt byen en ny skyline, den karakteristiske gangbroen Akrobaten som binder sammen Grønland og Bjørvika er yndede fotomotiver for både lokalbefolkning og besøkende.

Over veien for Barcode, ut mot fjorden og ved siden av det nye Munchmuseet, ligger Oslobukta: En rusletur langs kanalene mellom byggene gir de besøkende en følelse av å gå langs kanalene i Venezia eller mellom rorbuene i Lofoten. Her ligger også gallerier, butikker og opplevelser tett, og man kan nyte et bredt tilbud av mat og drikke i alle prisklasser ved fjorden, her finner du blant andre Holzweiler platz, SUMO, The Vandeley og Maaemo med tre stjerner i Michelinguiden.

Til glede for de badeglade har det nylig også kommet to tilskudd av bademuligheter; Oslobukta med bryggekant, flytebrygge og badestige på baksiden av Munch museet, samt den nye sandstranden Operastranden på fremsiden av operabygget.

Rusler du utover til Sørenga, er det muligheter for saunabesøk, og kajakkpadling. Her finner du dessuten det som omtales som Europas flotteste bryggeanlegg med Oslos største utendørs badeanlegg og sandstrand for de minste. På motsatt side av Sørenga står kunstlandsbyen SALT for et rikt kulturprogram - og en vedfyrt badstue som er blitt meget populært for Osloborgere året rundt.

Det har med andre ord de siste årene skjedd store positive endringer i bydelen, og slik vil det også fortsette i årene fremover. Velkommen til et spennende område i rivende utvikling!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området. Området preges i hovedsak av eldre bygårder fra slutten av 1800-tallet.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med isolerglass, produsert i 2015 og 2017.
Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører: Brannklassifisert entrédør, produsert i 2005.
Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

FORHOLD SOM HAR FÅTT TG2

Innvendige dører:
- Eier informerer om at ved endringer i temperatur kan dør slepe mot terskel. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.
For øvrig bærer dører preg av alder og slitasje med enkelte sår og merker som kan kreve tiltak.

Bad overflater vegger og himling:
- Riss er observert i flisefuger. Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader.

- Det er registrert sprekker i enkelte fliser. Sprekker er normalt kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Det er registrert svertesopp på fuger. Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Bad overflater gulv:
- Det er registrert svertesopp på fuger. Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er montert list på gulv ved dusjsone. Tett list kan hindre vannsøl og eventuelle lekkasjer utenfor dusjonen i å renne til sluket og kan gi oppsamling av vann med økt fuktpåkjenning rundt

listen.

Bad sluk, membran og tettesjikt:
- Membranen lar seg ikke kontrollere visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for visuell kontroll medfører usikkerhet om tetthet og funksjon, og innebærer en risiko for skjulte fuktskader med mulig behov for nærmere undersøkelser eller utbedring.

- Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.

Bad sanitærutstyr og innredning:
- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen og skapdører har behov for justering. Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning, over tid kan svelling øke og medføre behov for utskiftning.

- Servanten har krakelering i overflaten. Krakelering er hovedsakelig kosmetisk, men kan på sikt føre til sprekker.

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

- Klosett er løst og må festes tilstrekkelig.

Bad ventilasjon:
- Det er installert elektrisk vifte på et ventilasjonsrør som normalt fungerer med naturlig oppdrift. Når en mekanisk vifte kobles til et felles oppdriftsrør, kan den endre trykkforholdene og redusere luftstrømmen fra andre leiligheter eller presse lukt og fukt tilbake i systemet.

Stue/kjøkken avtrekk:
- Det er naturlig oppdriftsventilasjon som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilerings. Kullfilterventilator er montert, som kan bidra til å redusere matos, men denne vil ikke ventilere ut fuktig luft.

Vannledninger:
- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Avløpsrør:
- Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Ventilasjon:
- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilerings), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom (stue/kjøkken). Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilerings. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Det er kun 1 sluk på badegulvet, i dusjen. Optimalt sett skulle jeg også hatt 1 sluk under baderomsvasken. Men det oppleves imidlertid ikke som et problem for meg. Sprekk i 2 veggfliser.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Rørpartner Varme & Sanitær AS
Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt dusjbatteri.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter? Ja.
Jeg observerte at det var satt ut muse-/rottefelle i kjeller i 2025. Da er det trolig observert mus/rotte i borettslaget. Jeg kan ikke lenger se at det er utplassert felle i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Satt ut musefelle.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Omexom Elsikkerhet AS (Elvia)
Beskrivelse av arbeidet: Stikkprøvekontroll av elektrisk anlegg. Ingen avvik funnet.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
Ja. Styret har informert om økte felleskostnader på 10% f.o.m. 1.2.2026 grunnet bl.a. økte forsikringsutgifter.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Brann i leilighet i nabo-bygård (Saxegaardsgata 3A) i jan 2026. Raskt slukket og ingen personskade. Ikke noe alvorlig.

Standard
INNVENDIG
Boligen har parkett og heltre gulvbord på gulv. Vegger er sparklet/pussede og malte overflater.

KJØKKEN
Alder på innredning er fra ca. 2005. Benkeplate og kum er fra 2025. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.Benkeplate i tre med nedfelt kum og benkeplate i laminat. Kullfilterventilator er montert. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg.

BADEROM
Badet er ifølge tidligere annonse fra ca. 2005. Innredning med glatte fronter. Servant, klosett og dusj på gulv. Det er elektrisk styrt vifte mot ventilasjonskanal. Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk.
Felles utvendig sykkelrom i bakgården.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer
Gjensidige Forsikring, polisenummer 80325323

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Energimerke
G

Informasjon om energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 850 000

Omkostninger kjøper

2 850 000 (Prisantydning)

814 348 (Andel av fellesgjeld)

3 664 348 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 665 738 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 674 638 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 677 438 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i

offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 820 375 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 281 501 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 645,-

Herav:

Lån nr: 9820742461; IN lån 2 - Akonto renter kr. 966,-

Lån nr: 9820742461; IN lån 2 - Akonto avdrag kr. 1 593,-

Lån nr: 9820739990; IN lån 1 - Akonto renter kr. 1 527,-

Lån nr: 9820739990; IN lån 1 - Akonto avdrag kr. 1 013,-

Felleskostnader kr. 2 357,30,-

Bredbånd kr. 189,00,-

Felleskostnadene inkluderer bl.a. drift, kommunale avgifter, varmtvann og internett.

Det er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld. Ved full innbetaling av IN-lån pr. dags dato (04.02.26) vil nye felleskostnader være kr. 2 546,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7645

Andel Fellesgjeld

Kr 814 348

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

04.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Det er etablert IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) i borettslaget. Dette innebærer at den enkelte andelseier har mulighet til å nedbetale hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Ved nedbetaling reduseres de månedlige felleskostnadene tilsvarende rente- og avdragsbeløpet på den innbetalte delen. IN-ordningen gir økt fleksibilitet for den enkelte beboer, med mulighet for lavere faste utgifter og mindre rentebelastning over tid, samtidig som man fortsatt beholder de øvrige rettigheter og plikter som følger av å være andelseier i borettslaget.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Middelalderparken Borettslag

Organisasjonsnummer

988669164

Andelsnummer

307

Om borettslaget

Middelalderparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988669164, og ligger i bydel Gamle Oslo. Borettslaget består av 35 andelsleiligheter.

PLANLAGT ARBEID FREMOVE

- Oppgradering av portrom og utearealer: Styret ønsker å oppgradere portrommet med skli-sikre fliser og ny belysning. De ønsker også å legge ny brostein mellom bakgårdsporten og sykkelskuret. De ser for seg at en øvre ramme på kr. 160 000,- skal være tilstrekkelig for å kjøpe inn nye fliser og brostein, få pigget opp de gamle fisene og lagt nye, trekke nye ledninger og montere nye lamper. Dette finansieres ved låneopptak, det må derfor forventes en økning.

- Etablering av sandkasse er vedtatt. Dette blir i følge styreleder finansiert ved oppsparte midler.

- Sikring av trapp i oppgang 3A. Dette blir i følge styreleder finansiert ved oppsparte midler.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2025: Malt tak i portrom
2024: Fornyelse av skuret i bakgården med egen sykkelbod. Nye lamper i oppgang og i bakgård.
2024: Arbeid på taket. Malt vegger og tak i oppgangene.
2023: Nytt gjerde i bakgård.
2022: Vedlikehold av tak og takvinduer. Vedlikehold av alle piper og pipehatter.
2021: Bygd felles pizzaovn og utekjøkken i bakgården.
2020: Elektrisk avtrekk installert på alle bad.
2017: Rehabiliterert fasade og byttet alle vinduer i borettslaget.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket og etter forespørsel. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader

kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Lånebetingelser fellesgjeld

LÅN MED IN-ORDNING:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207399906
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 8 081 640,00
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 8 954 093,00
Innfrielsesdato: 30.09.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

LÅN UTEN IN-ORDNING:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208263544
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 147 451,00
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 5 527 968,00
Innfrielsesdato: 30.01.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja.
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.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget bekreftes tilknyttet skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett
Regnskap og budsjett følger av borettslagets årsberetning. Kan oversendes ved forespørsel til borettslaget.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler
Borettslaget er bundet av vedtekter og husordensregler. Dette kan oversendes ved interesse.

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Felles dugnad må påregnes.

Forretningsfører
Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 233, bruksnummer 364 i Oslo kommune.Andelsnr. 307 i Middelalderparken

Borettslag med orgnr. 988669164

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/364:
28.06.1934 - Dokumentnr: 910903 - Best om
garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

02.10.1953 - Dokumentnr: 514170 - 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

23.03.1895 - Dokumentnr: 900068 - 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.

Ferdigattest/brukstillatelse

Saxegaardsgate 1 - Oppføring av balkonger -
Ferdigattest - 2021
Saxegaardsgata 1 - 1 etg til bolig rehab 2-4 etg (med
loft) - Ferdigattest - 2008
Saxegaardsgate 1 - Rehab - Ferdigattest - 1984
Saxegaardsgate 1 - Garasje - Exdok (attestert) -
1935
Saxegaardsgate 1 - Vaaningshus - Exdok (attestert)
- 1900

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Boligen er regulert til bebyggelse og anlegg.

Saksnr: 202308043
Oslo gate 17 og 21 - Barnehage.

Saksnummer: 202459285
Kanslergata 10 - Utskifting av vinduer, inngrep i
bærevegg og utbedring av setningsskader.

Saksnummer: 202116484
Middelalderparken / Klypen - Opparbeidelse av
terreng - Del 1 - Felt P1-P3-
Middelalderparken er under utvikling og arbeid i
parken må påregnes.

Saksnummer: 201412720
Østfoldbanen - Oppføring av utgående Østfoldbanen
spor km 1,2 - 1,7 - Follobanen.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3
år, dersom andelseier selv eller person nevnt i
Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd
eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G
(folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker
borettslagets krav på felleskostnader samt andre
krav borettslaget måtte få mot andelseieren.
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte
krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/
gebyrer.

Boplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med
det som er avtalt. 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. Forhold
som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av
om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter
oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,
gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som
hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe
kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av
eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i
salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,
anbefaler vi at kjøper rådfører seg med
eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges
inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til
avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan
eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik
kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet
boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme
gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige
opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i
tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at
opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør
utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader
som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må
forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal
avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst
2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel
ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen
ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §
3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller
erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp
til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel
kommer først på tale når det er konstatert mangel
ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver,

men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Ansvarlig megler bistås av
Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

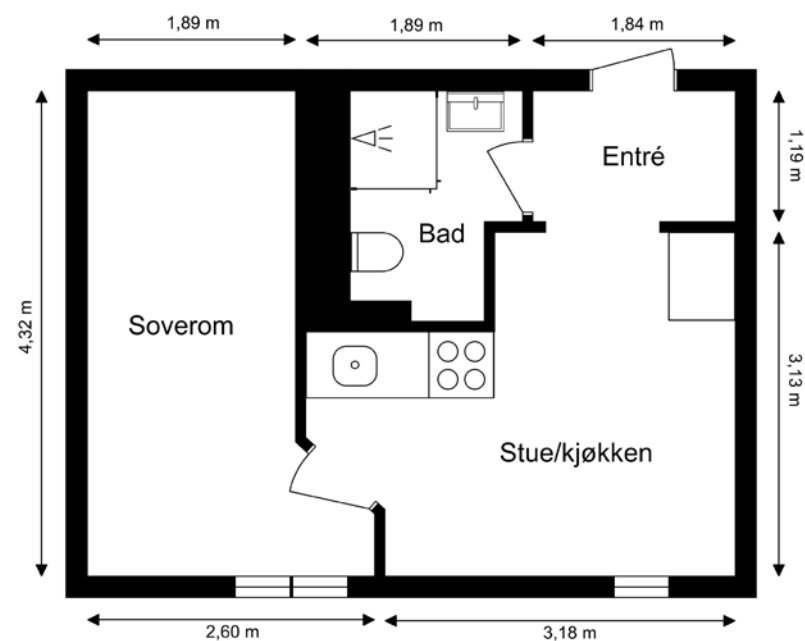
Oppdragstaker
Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato
19.02.2026

Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Saxegaardsgata 1 , 0192 OSLO
- OSLO kommune
- gnr. 233, bnr. 364
- Andelsnummer 307

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m² BRA-i: 26 m²



Befaringsdato: 11.02.2026 Rapportdato: 13.02.2026 Oppdragsnr.: 21421-1473 Referansenummer: EQ1320

Autorisert foretak: Boligtilstand AS



En del av
Norske Boligrapporter

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig

Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Grunnmur i murverk.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INN VENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i tre- og smjernskonstruksjon.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Parkett og heltre gulvbord.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,98 meter, målt i stue/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessant, bør du vurdere

dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

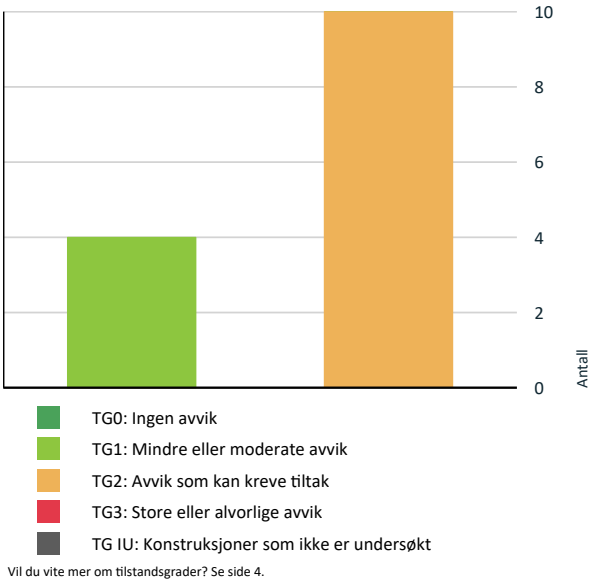
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige

vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1895	Kommentar Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer
------------------------	---

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass, produsert i 2015 og 2017.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

! TG 1 Dører

Brannklassifisert entrédør, produsert i 2005.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

INNSENDIG

! TG 2 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Eier informerer om at ved endringer i temperatur kan dør slepe mot terskel. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

For øvrig bærer dører preg av alder og slitasje med enkelte sår og merker som kan kreve tiltak.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er ifølge tidligere annonse fra ca. 2005.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vannnett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vannnett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser og slette overflater.
Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte skader.

- Det er registrert sprekker i enkelte fliser.

Sprekker er normalt kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er montert list på gulv ved dusjsone.

Tett list kan hindre vannsøl og eventuelle lekkasjer utenfor dusjsonen i å renne til sluket og kan gi oppsamling av vann med økt fuktpåkjenning rundt listen.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er i stål. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensmulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Membranen lar seg ikke kontrollere visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for visuell kontroll medfører usikkerhet om tetthet og funksjon, og innebærer en risiko for skjulte fuktskader med mulig behov for nærmere undersøkelser eller utbedring.

- Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen og skapdører har behov for justering.
Svelling er et vanlig tegn på fukt påkjenning, over tid kan svelling øke og medføre behov for utskiftning.

- Servanten har krakelering i overflaten.
Krackelering er hovedsakelig kosmetisk, men kan på sikt føre til sprekker.

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

- Klosett er løst og må festes tilstrekkelig.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Det er elektrisk styrt vifte mot ventilasjonskanal.
Tilluft: Luftehull i dørblad for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er installert elektrisk vifte på et ventilasjonsrør som normalt fungerer med naturlig oppdrift.
Når en mekanisk vifte kobles til et felles oppdriftsrør, kan den endre trykkforholdene og redusere luftstrømmen fra andre leiligheter eller presse lukt og fukt tilbake i systemet.

3. ETASJE > BAD

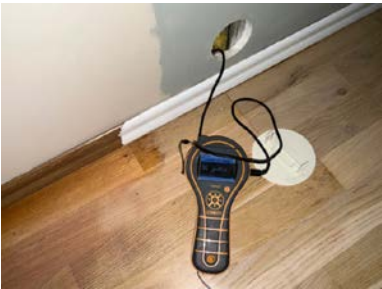
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Som følge av stålstendere er målinger foretatt i plate tilstøtende bad.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Tilstandsgrad 1 er satt, da målingen og inspeksjonen i ved hullet ikke avdekket fuktskader.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Alder på innredning: Fra ca. 2005. Benkeplate og kum er fra 2025.

Innredning:
- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
- Benkeplate i tre med nedfelt kum.
- Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer:
Ingen.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er naturlig oppdriftsventilasjon som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilerings. Kullfilterventilator er montert, som kan bidra til å redusere matos, men denne vil ikke ventilere ut fuktig luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: Stoppekraner for kaldt- og varmtvann i stue/kjøkken og bad.
Lekkasjesikring: Automatisk vannstopper er montert i kjøkken.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.

- Når det sist ble inspisert eller rengjort? 2025.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå.

Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom (stue/kjøkken).

Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider: Bytte defekt varmekabelregulator, grunnet defekt varmekabel regulator. Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 12.11.2025.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

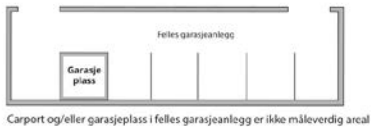
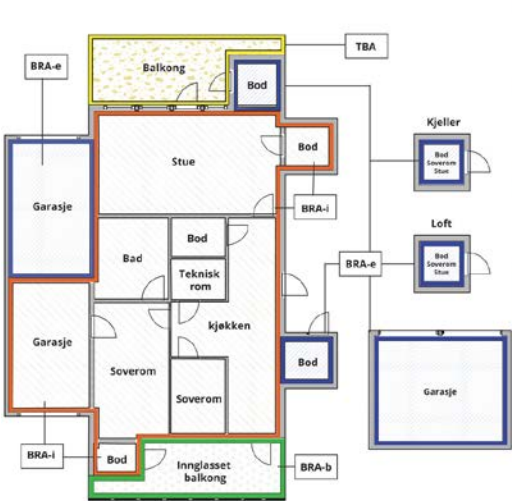
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	26			26	
Kjeller		6		6	
SUM	26	6			
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger. Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:
Rørarbeid i forbindelse med ny kum.
Elarbeid i forbindelse med defekt regulator.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
11.2.2026	Theodor Bugge Østlie			Takstingeniør			
	Rune Kvernvolden			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	364		0	309.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Saxegaardsgata 1							
Hjemmelshaver							
Middelalderparken Borettslag							
Andelsobjekt							
Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører			Eier av adkomstdokumenter		
988669164					Kvernvolden Rune		
Innskudd, pålydende mm							
Andelsnummer							
307							
Eiendomsopplysninger							
Tilknytning vann							
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.							
Tilknytning avløp							
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	04.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	11.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	11.02.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	11.02.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Rune Kvernvolden

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Saxegaardsgata 1

0192 OSLO

0301-233/364/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1002260039

1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Det er kun 1 sluk på badegulvet, i dusjen. Optimalt sett skulle jeg også hatt 1 sluk under baderomsvasken. Men det oppleves imidlertid ikke som et problem for meg.

Sprekk i 2 veggfliser.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Rørpartner Varme & Sanitær AS
Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt dusjbatteri.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Jeg observerte at det var satt ut muse-/rottefelle i kjeller i 2025. Da er det trolig observert mus/rotte i borettslaget. Jeg kan ikke lenger se at det er utplassert felle i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Satt ut musefelle

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Omexom Elsikkerhet AS (Elvia)
Beskrivelse av arbeidet: Stikkprøvekontroll av elektrisk anlegg. Ingen avvik funnet.



Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Ja

Styret har informert om økte felleskostnader på 10% f.o.m. 1.2.2026 grunnet bl.a. økte forsikringsutgifter.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

Brann i leilighet i nabo-bygård (Saxegaardsgata 3A) i jan 2026. Raskt slukket og ingen personskaade. Ikke noe alvorlig.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:30, Bakgården i Middelalderparken Borettslag.

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 møte. 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Oppgradering av portrom og utearealer
7. Sandkasse
8. Sikring av trapp
9. Fastsettelse av honorarer
10. 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

[Navn] 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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 2024.pdf

Sak 6

Oppgradering av portrom og utearealer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å oppgradere portrommet med skli-sikre fliser og ny belysning. Vi ønsker også å legge ny brostein mellom bakgårdsporten og sykkelskuret. Se vedlegg (på de siste sidene) for bilder og utfyllende informasjon.

Vi ser for oss at en øvre ramme på 160.000 skal være tilstrekkelig for å kjøpe inn nye fliser og brostein, få pigget opp de gamle flisene og lagt nye, trekke nye ledninger og montere nye lamper.

Styrets innstilling
Styret mener at dette bør gjøres.

Forslag til vedtak
Det kan brukes 160.000 på å oppgradere bakgården med nye fliser og lamper i inngangspartiet og legge ny brostein ved bakgårdsporten. Tiltaket finansieres ved låneopptak.

Vedlegg
3. Oppgradering av hovedinngang Saxegaardsgata.pdf
4. LEGGING AV NY BROSTEIN 2025.pdf

Sak 7

Sandkasse

Forslag fremmet av:
Eivind Tjensvoll

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sandkasse

Forslag til vedtak
Vi etablerer sandkasse

Sak 8

Sikring av trapp

Forslag fremmet av:
Eivind Tjensvoll

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Øverst i 3a er det en åpning stor nok for et barn.

Forslag til vedtak
Fikse det..

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 65000.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024-2025
Styret har gjort mye det siste året. Her er de viktigste tingene som har blitt gjort.

Fornyelse av skuret i bakgården:

- Skuret har fått nytt tak, ny kledning, nye takrenner, ny rominndeling og låsbare skyvedører.
- Bakgårdsporten ikledd spiler og gjort låsbar.
- Full gjennomgang av el-anlegget i fellesområdene og utbedret mangler.

Arbeider på taket:

- Tettet lekkasje-punkter, byttet takstein, renset takrenner, montert snøfanger mot bakgård, montert profiler på skottrenner for å motvirke nedfall av is og snø
- Vedlikehold av fasaden nederste 3 meter med reparasjoner og ny maling
- Fjernet gammelt granitt-trinn fra dreneringsrenna ut mot gaten, og sikret renna.
- HMS gjennomgang av fellesarealer.
- Bestilt rens av alle viftesjakter tilknyttet bad.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-12 17:24:20 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3BLBV-JMAQT-VDCZL-LZD3I-YCWYIY-HESL8

Penneo Dokumentnøkkel: 3BLBV-JMAQT-VDCZL-LZD3I-YCWYIY-HESL8

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

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 Pennegs validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 669 164, KUNDENR. 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 omlopsmidler 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.			
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)			
Tilbakeføring av avskrivning	13	1 762	7 050
Tillegg for nye langsiktige lån	16	5 702 968	5 258 093
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-5 704 393	-5 637 702
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-478 425	-585 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-41 389	293 281
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		340 968	382 357
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		675 399	781 546
Kortsiktig gjeld		-334 430	-399 189
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		340 968	382 357

MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 669 164, KUNDENR. 5927

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 608 657	1 569 867	1 577 712	1 578 708
Innkrevde felleskostnader	2	1 574 596	1 443 900	1 573 583	1 573 292
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 183 253	3 013 767	3 151 295	3 152 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 883	-8 460	-8 460	-8 000
Styrehonorar	4	-63 000	-60 000	-60 000	-63 000
Avskrivninger	13	-1 762	-7 050	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 501	-8 300	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-67 913	-64 585	-66 000	-69 000
Konsulenthonorar	6	-4 683	-3 094	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-738 102	-125 717	-101 000	-101 000
Forsikringer		-235 685	-225 879	-247 500	-293 000
Kommunale avgifter	8	-310 534	-272 304	-307 900	-343 040
Energi/fyring		-109 488	-107 089	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 391	-94 500	-96 000	-100 000
Andre driftskostnader	9	-184 280	-148 649	-142 000	-151 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 834 222	-1 125 626	-1 166 360	-1 266 040
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 349 031	1 888 141	1 984 935	1 885 960
Innbetalt andel fellesgjeld		478 425	585 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 827 456	2 473 141	1 984 935	1 885 960
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	32 787	27 681	20 000	20 000
Finanskostnader	11	-1 423 544	-1 249 982	-1 378 000	-1 369 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 390 757	-1 222 301	-1 358 000	-1 349 000
ÅRSRESULTAT		436 699	1 250 840	626 935	536 960
Overføringer:					
Til annen egenkapital		436 699	1 250 840		

MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 669 164, KUNDENR. 5927			
BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	63 304 500	63 304 500
Tomt		8 630 000	8 630 000
Andre varige driftsmidler	13	1	1 763
SUM ANLEGGSMIDLER		71 934 501	71 936 263
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		688	488
Andre kortsiktige fordringer	14	5 812	12 458
Driftskonto OBOS-banken		560 333	663 821
Sparekonto OBOS-banken		108 566	104 779
SUM OMLØPSMIDLER		675 399	781 546
SUM EIENDELER		72 609 900	72 717 809
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 35 * 5 000		175 000	175 000
Annen egenkapital	15	10 553 913	10 117 214
SUM EGENKAPITAL		10 728 913	10 292 214
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	23 917 056	24 396 906
Borettsinnskudd	17	37 629 500	37 629 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		61 546 556	62 026 406
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		83 943	53 765
Leverandørgjeld		38 560	33 768
Påløpte renter		145 567	218 862
Påløpte avdrag		66 360	92 794
SUM KORTSIKTIG GJELD		334 430	399 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 609 900	72 717 809
Pantstillelse	18	94 533 650	94 123 650
Garantiansvar		0	0
Oslo, ____2025			
Styret i Middelalderparken Borettslag			
Dagfinn Andersen	Erik Auestad	Pernille S. Laustsen	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 verdifallet 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 verdiforringelse. 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. Egenkapitaløsningen 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	
Felleskostnader	1 479 060
Bredbånd	94 500
Eiendomsskatt	1 036
Kapitalkostnader på IN-lån	768 270
Kapitalkostnader IN lån II	836 883
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-725
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	4 229
Overført til kapitalkostnader	-1 608 657
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 574 596

NOTE: 3	
PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-8 883
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 883
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.	

NOTE: 4	
STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 63 000.	

NOTE: 5	
REVISJONSHONORAR	
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 501.	

NOTE: 6	
KONSULENTHONORAR	
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 683
SUM KONSULENTHONORAR	-4 683

NOTE: 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-555 288
Drift/vedlikehold VVS	-23 744
Drift/vedlikehold elektro	-86 961
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 474
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-41 296
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 892
Kostnader dugnader	-2 448
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-738 102

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

NOTE: 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-1 041
Vann- og avløpsavgift	-172 373
Feieavgift	-1 360
Renovasjonsavgift	-135 761
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-310 534

NOTE: 9	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-10 686
Diverse leiekostnader/leasing	-6 719
Driftsmateriell	-29 482
Lyspærer og sikringer	-13 809
Vaktmestertjenester	-49 992
Renhold ved firmaer	-68 973
Andre fremmede tjenester	-601
Andre kontorkostnader	-1 043
Bank- og kortgebyr	-2 760
Konstaterte tap	-216
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-184 280

NOTE: 10	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 097
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 787
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 787
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 116
SUM FINANSINNTEKTER	32 787

NOTE: 11	
FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-577 767
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-516 628
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-34 916
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-283 015
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-11 197
Renter på leverandørgjeld	-21
SUM FINANSKOSTNADER	-1 423 544

NOTE: 12	
BYGNINGER	
Kostpris/bokført verdi	63 304 500
SUM BYGNINGER	63 304 500
Tomten er kjøpt. Gnr.233/bnr.364 M. flere Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.	

NOTE: 13		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Utendørs pizzaovn		
Tilgang 2021	21 150	
Avskrevet tidligere	-19 387	
Avskrevet i år	-1 762	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-1 762	

NOTE: 14		
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		
Avregningskonto IN-ordningen	5 742	
Tilbakeført purregebyr	70	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 812	

NOTE: 15		
ANNEN EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	4 399 860	
Egenkapital fra IN tidligere år	8 141 335	
Egenkapital fra IN 2024	478 425	
Reduksjon EK fra IN	-2 465 707	
SUM ANNEN EGENKAPITAL	10 553 913	

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. Tallet er er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. 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 Boligkreditt (overført fra OBOS-banken)		
Renter 31.12: 5,79%, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2009	-17 065 850	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 285 384	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	250 917	
Nedbetalt tidligere, IN	4 714 112	
Nedbetalt i år, IN	107 419	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-8 708 018
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		

OBOS Boligkreditt (overført fra OBOS-banken)		
Renter 31.12: 5,79%, løpetid 36 år		
Opprinnelig, 2009	-17 065 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 485 193	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	263 345	
Nedbetalt tidligere, IN	3 427 223	
Nedbetalt i år, IN	371 006	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-9 518 233
Lånet er et annuitetslån med flytende rente		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-5 258 093	
Nedbetalt tidligere	80 125	
Nedbetalt i år	5 177 968	
		0

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-5 527 968	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-5 527 968

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2024	-175 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	12 163	
		-162 837
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-23 917 056	

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 avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimartet forutsetter at avdrags- 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 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 50 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	
Opprinnelig	-37 629 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-37 629 500

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 629 500
Pantelån	23 917 056
Påløpte avdrag	66 360
Beregnete IN-forpliktelser	6 154 053
TOTALT	67 766 969

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	63 304 500
Tomt	8 630 000
TOTALT	71 934 500

OPPGRADERING AV HOVEDINNGANG

2025

Etter en HMS-gjennomgang av bygningsmassen og flere snøfulle vintre har styret konkludert med at flisene i inngangspartiet ikke er sklisikre. Den midlertidige løsningen med sklisikker tape slipes raskt bort, som øker risiko for skli- og fallskader i inngangspartiet. Et av styrets medlemmer er ansatt i FagFlis og får innkjøpspriser på alle produkter. På bakgrunn av dette tenker styret at det er et godt tidspunkt å sikre/oppgradere inngangspartiet.

Utbedringen vil forholde seg til gårdens allerede tidstypiske detaljer og videreføre noen av oppgraderingen som allerede er gjort. Nye vegghengte lamper på hver side av postkassene i samme stil som andre utendørs belysning, vi vil trekke noe av den vegghengte belysningen opp i taket og flislegge med klassiske sklisikre og slitesterke fliser. Vi velger et mindre format på flisene som er tidstypisk for epoken. Taket vil bli malt på vårdugnad for å holde kosten nede. Siden takhøyden ikke er så høy maler vi i samme farge som veggene, for å skape en luftigere romfølelse og fjerne kontrasten mellom tak og vegg. Belysning nede ved gulv bak sykler dere flere av lampene er knust vil også skiftes ut.



LEGGING AV NY BROSTEIN 2025

Styret ønsker å oppgradere det avbildede området med brostein, ettersom det ikke er hensiktsmessig å ha jord der. En slik oppgradering vil gi området mellom skuret og bakgårdsporten et mer helhetlig og funksjonelt uttrykk, samtidig som det vil fremstå betydelig penere enn dagens løsning.

I forbindelse med arbeidet vil det også være mulig å forbedre dreneringen fra hushjørnet og ned mot skuret, slik at mer av overvannet ledes bort fra både fasade og skur.

Styret ser for seg at deler av arbeidet kan gjennomføres på dugnad i løpet av sommerhalvåret. I samme omgang vil man kunne vedlikeholde eksisterende brostein ved å etterfylle fugesand, noe som vil bidra til å hindre ugress og trerøtter i å vokse opp langs borettslagets fasade.



Vedlegg 1 - LEGGING AV NY BROSTEIN 2025.pdf

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25
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: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

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 Borettslaglova § 2-12. Enda ett unntak fra dette gjelder arbeidsgiver som skal leie ut boliger til sine ansatte. Slik fysisk eller juridisk person kan eie 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) Nekte 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 byte 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 Borettslaglova § 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 instruks 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.

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.

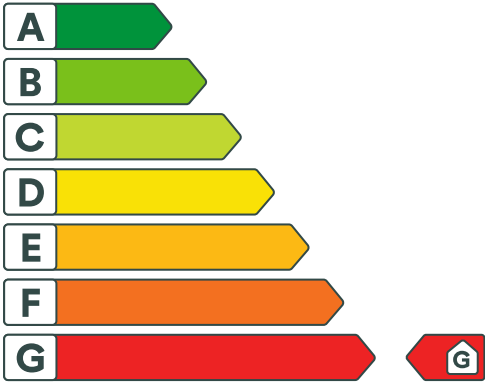
Dersom man benytter borettslaget sin vedovn må man bidra til å holde den ren ved å fjerne matrester, aske og kull. Det er kun lov å fyre med ved, og det skal ikke benyttes tennvæske eller andre produkter i ovnen som kan påvirke smak og/eller matsikkerheten.



Saxegaardsgata 1, 0192 OSLO



Adresse Saxegaardsgata 1, 0192 OSLO	
Dato for energimerking 16.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-259955
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80608586
Gårdsnummer 233	Bruksnummer 364
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0302



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 1895	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 32,0 m²	Oppvarmet bruksareal 26,0 m²
Oppvarmet etasje 5	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 451,44 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 451,44 kWh/m²	Totalt levert pr. år 11 737 kWh
--	---



Detaljering

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



Saxegaardsgata 1, 0192 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Notater

Nabolagsprofil

Saxegaardsgata 1 - Nabolaget Minneparken - vurdert av 134 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Oslo Hospital Linje 13, 19	0 min	0 km
St. Halvards plass Linje 34, 34X, 70, 70N	2 min	0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min	1.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min	1.2 km
Oslo Gardermoen	36 min	

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	5 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	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

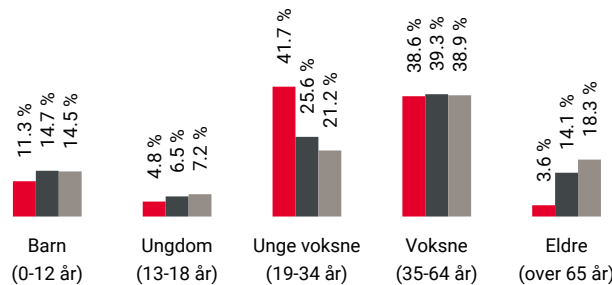
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-5 ...) 70 barn	1 min	0.1 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 80 barn	7 min	0.6 km
Strekkodeen barnehage (0-5 år) 52 barn	7 min	0.6 km

Dagligvare

Kiwi Konowsgate PostNord	5 min	0.3 km
Bunnpris Konowsgt Søndagsåpent	7 min	0.5 km

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100



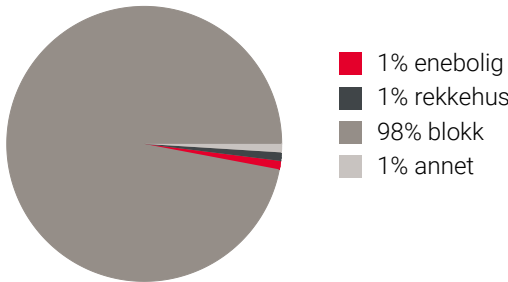
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 76/100

Sport

Gamlebyen skole Ballspill	3 min	0.2 km
Ruinparken balløkke Ballspill	5 min	0.4 km
Barry's Barcode	7 min	
SATS Bjørvika	9 min	

Boligmasse



«Nærheten til sentrum og parkene.»

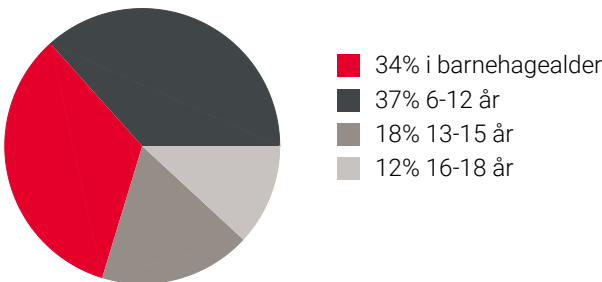
Sitat fra en lokalkjent



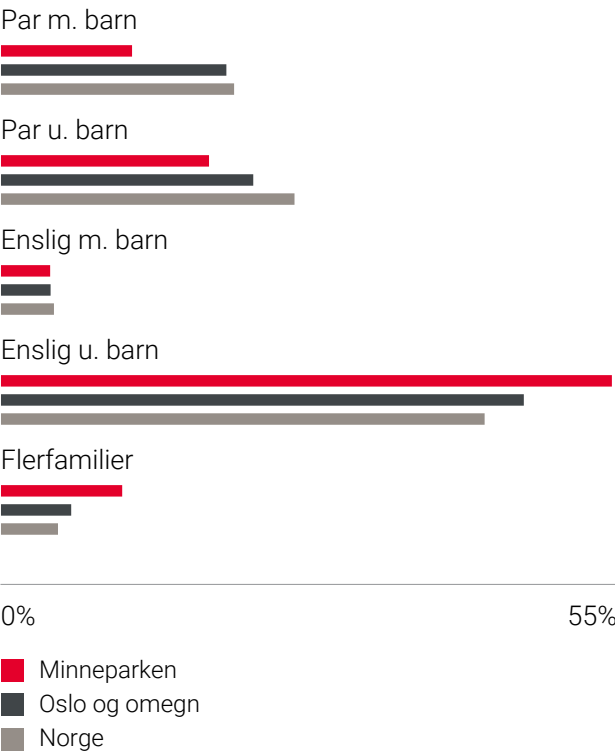
Varer/Tjenester

Barcode	9 min
Apotek 1 Bjørvika	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

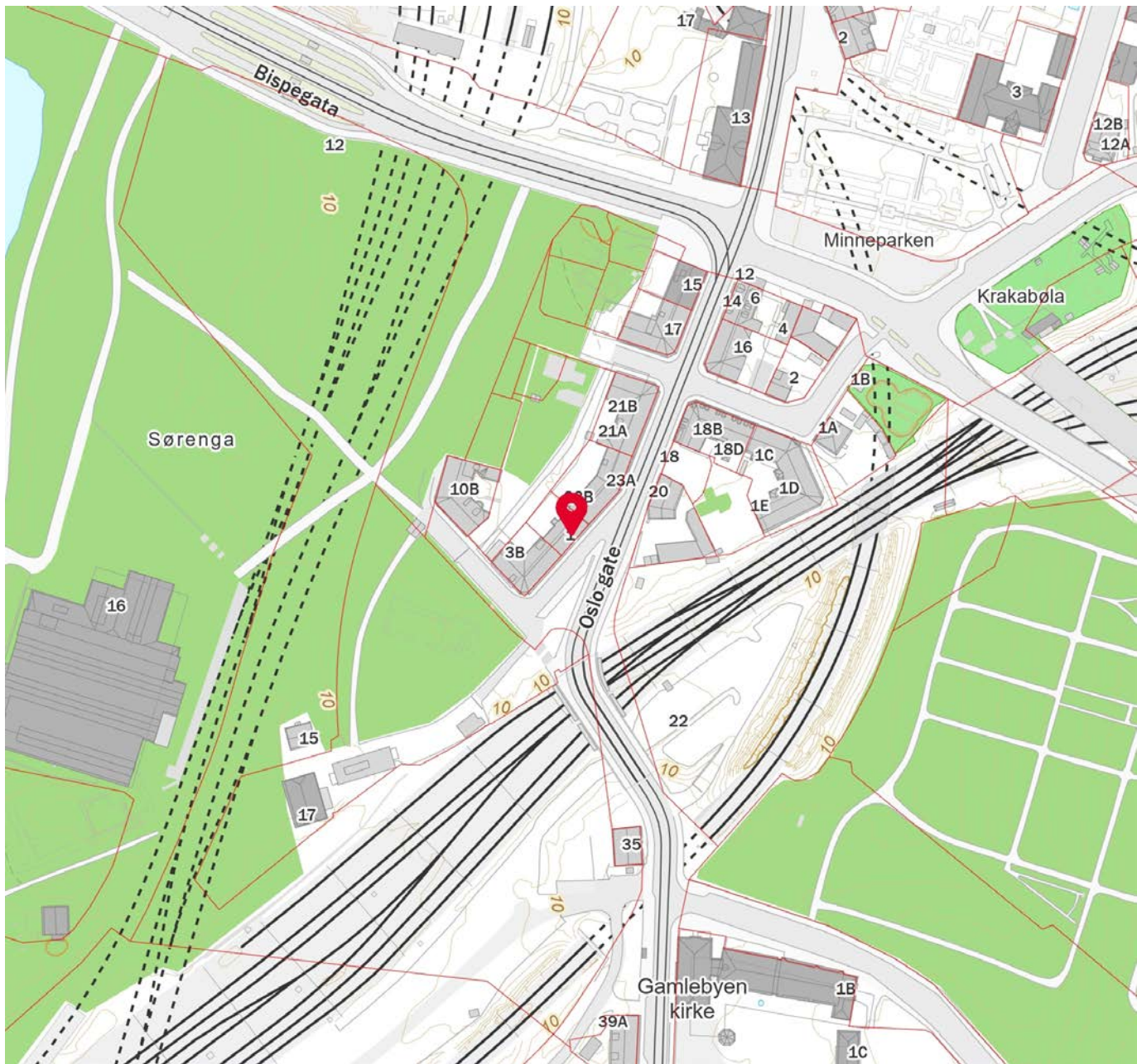


Familiesammensetning



Sivilstand

	Norge
Gift	15% 33%
Ikke gift	77% 54%
Separert	7% 9%
Enke/Enkemann	1% 4%



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:30, Bakgården i Middelalderparken Borettslag.

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 møte. 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Oppgradering av portrom og utearealer
7. Sandkasse
8. Sikring av trapp
9. Fastsettelse av honorarer
10. 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

[Navn] 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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 2024.pdf

Sak 6

Oppgradering av portrom og utearealer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å oppgradere portrommet med skli-sikre fliser og ny belysning. Vi ønsker også å legge ny brostein mellom bakgårdsporten og sykkelskuret. Se vedlegg (på de siste sidene) for bilder og utfyllende informasjon.

Vi ser for oss at en øvre ramme på 160.000 skal være tilstrekkelig for å kjøpe inn nye fliser og brostein, få pigget opp de gamle flisene og lagt nye, trekke nye ledninger og montere nye lamper.

Styrets innstilling
Styret mener at dette bør gjøres.

Forslag til vedtak

Det kan brukes 160.000 på å oppgradere bakgården med nye fliser og lamper i inngangspartiet og legge ny brostein ved bakgårdsporten. Tiltaket finansieres ved låneopptak.

Vedlegg

- 3. Oppgradering av hovedinngang Saxegaardsgata.pdf
- 4. LEGGING AV NY BROSTEIN 2025.pdf

Sak 7

Sandkasse

Forslag fremmet av:
Eivind Tjensvoll

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sandkasse

Forslag til vedtak
Vi etablerer sandkasse

Sak 8

Sikring av trapp

Forslag fremmet av:
Eivind Tjensvoll

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Øverst i 3a er det en åpning stor nok for et barn.

Forslag til vedtak
Fikse det..

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 65000.

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024-2025
Styret har gjort mye det siste året. Her er de viktigste tingene som har blitt gjort.

Fornyelse av skuret i bakgården:

- Skuret har fått nytt tak, ny kledning, nye takrenner, ny rominndeling og låsbare skyvedører.
- Bakgårdsporten ikledd spiler og gjort låsbar.
- Full gjennomgang av el-anlegget i fellesområdene og utbedret mangler.

Arbeider på taket:

- Tettet lekkasje-punkter, byttet takstein, renset takrenner, montert snøfanger mot bakgård, montert profiler på skottrenner for å motvirke nedfall av is og snø
- Vedlikehold av fasaden nederste 3 meter med reparasjoner og ny maling
- Fjernet gammelt granitt-trinn fra dreneringsrenna ut mot gaten, og sikret renna.
- HMS gjennomgang av fellesarealer.
- Bestilt rens av alle viftesjakter tilknyttet bad.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MIDDELALDERPARKEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-12 17:24:20 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3BLBV-JMAQT-VDCZL-LZD3I-YCWYIY-HESL8

Penneo Dokumentnøkkel: 3BLBV-JMAQT-VDCZL-LZD3I-YCWYIY-HESL8

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

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 Pennegs validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.			
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)			
Tilbakeføring av avskrivning	13	1 762	7 050
Tillegg for nye langsiktige lån	16	5 702 968	5 258 093
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-5 704 393	-5 637 702
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-478 425	-585 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-41 389	293 281
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		340 968	382 357
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		675 399	781 546
Kortsiktig gjeld		-334 430	-399 189
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		340 968	382 357

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 608 657	1 569 867	1 577 712	1 578 708
Innkrevde felleskostnader	2	1 574 596	1 443 900	1 573 583	1 573 292
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 183 253	3 013 767	3 151 295	3 152 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 883	-8 460	-8 460	-8 000
Styrehonorar	4	-63 000	-60 000	-60 000	-63 000
Avskrivninger	13	-1 762	-7 050	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 501	-8 300	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-67 913	-64 585	-66 000	-69 000
Konsulenthonorar	6	-4 683	-3 094	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-738 102	-125 717	-101 000	-101 000
Forsikringer		-235 685	-225 879	-247 500	-293 000
Kommunale avgifter	8	-310 534	-272 304	-307 900	-343 040
Energi/fyring		-109 488	-107 089	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 391	-94 500	-96 000	-100 000
Andre driftskostnader	9	-184 280	-148 649	-142 000	-151 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 834 222	-1 125 626	-1 166 360	-1 266 040
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 349 031	1 888 141	1 984 935	1 885 960
Innbetalt andel fellesgjeld		478 425	585 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 827 456	2 473 141	1 984 935	1 885 960
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	32 787	27 681	20 000	20 000
Finanskostnader	11	-1 423 544	-1 249 982	-1 378 000	-1 369 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 390 757	-1 222 301	-1 358 000	-1 349 000
ÅRSRESULTAT		436 699	1 250 840	626 935	536 960
Overføringer:					
Til annen egenkapital		436 699	1 250 840		

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	63 304 500	63 304 500
Tomt		8 630 000	8 630 000
Andre varige driftsmidler	13	1	1 763
SUM ANLEGGSMIDLER		71 934 501	71 936 263
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		688	488
Andre kortsiktige fordringer	14	5 812	12 458
Driftskonto OBOS-banken		560 333	663 821
Sparekonto OBOS-banken		108 566	104 779
SUM OMLØPSMIDLER		675 399	781 546
SUM EIENDELER		72 609 900	72 717 809
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 35 * 5 000		175 000	175 000
Annen egenkapital	15	10 553 913	10 117 214
SUM EGENKAPITAL		10 728 913	10 292 214
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	23 917 056	24 396 906
Borettsinnskudd	17	37 629 500	37 629 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		61 546 556	62 026 406
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		83 943	53 765
Leverandørgjeld		38 560	33 768
Påløpte renter		145 567	218 862
Påløpte avdrag		66 360	92 794
SUM KORTSIKTIG GJELD		334 430	399 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 609 900	72 717 809
Pantstillelse	18	94 533 650	94 123 650
Garantiansvar		0	0
Oslo, ____2025			
Styret i Middelalderparken Borettslag			
Dagfinn Andersen	Erik Auestad	Pernille S. Laustsen	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

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 verdifallet 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 verdiforringelse. 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. Egenkapitaløsningen 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	
Felleskostnader	1 479 060
Bredbånd	94 500
Eiendomsskatt	1 036
Kapitalkostnader på IN-lån	768 270
Kapitalkostnader IN lån II	836 883
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-725
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	4 229
Overført til kapitalkostnader	-1 608 657
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 574 596

NOTE: 3	
PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-8 883
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 883
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.	

NOTE: 4	
STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 63 000.	

NOTE: 5	
REVISJONSHONORAR	
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 501.	

NOTE: 6	
KONSULENTHONORAR	
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 683
SUM KONSULENTHONORAR	-4 683

NOTE: 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-555 288
Drift/vedlikehold VVS	-23 744
Drift/vedlikehold elektro	-86 961
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 474
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-41 296
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 892
Kostnader dugnader	-2 448
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-738 102

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

NOTE: 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-1 041
Vann- og avløpsavgift	-172 373
Feieavgift	-1 360
Renovasjonsavgift	-135 761
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-310 534

NOTE: 9	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-10 686
Diverse leiekostnader/leasing	-6 719
Driftsmateriell	-29 482
Lyspærer og sikringer	-13 809
Vaktmestertjenester	-49 992
Renhold ved firmaer	-68 973
Andre fremmede tjenester	-601
Andre kontorkostnader	-1 043
Bank- og kortgebyr	-2 760
Konstaterte tap	-216
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-184 280

NOTE: 10	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 097
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 787
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 787
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 116
SUM FINANSINNTEKTER	32 787

NOTE: 11	
FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-577 767
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-516 628
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-34 916
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-283 015
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-11 197
Renter på leverandørgjeld	-21
SUM FINANSKOSTNADER	-1 423 544

NOTE: 12	
BYGNINGER	
Kostpris/bokført verdi	63 304 500
SUM BYGNINGER	63 304 500
Tomten er kjøpt. Gnr.233/bnr.364 M. flere Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.	

NOTE: 13		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Utendørs pizzaovn		
Tilgang 2021	21 150	
Avskrevet tidligere	-19 387	
Avskrevet i år	-1 762	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-1 762	

NOTE: 14		
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		
Avregningskonto IN-ordningen	5 742	
Tilbakeført purregebyr	70	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 812	

NOTE: 15		
ANNEN EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	4 399 860	
Egenkapital fra IN tidligere år	8 141 335	
Egenkapital fra IN 2024	478 425	
Reduksjon EK fra IN	-2 465 707	
SUM ANNEN EGENKAPITAL	10 553 913	

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. Tallet er er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. 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 Boligkreditt (overført fra OBOS-banken)		
Renter 31.12: 5,79%, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2009	-17 065 850	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 285 384	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	250 917	
Nedbetalt tidligere, IN	4 714 112	
Nedbetalt i år, IN	107 419	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-8 708 018
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		

OBOS Boligkreditt (overført fra OBOS-banken)		
Renter 31.12: 5,79%, løpetid 36 år		
Opprinnelig, 2009	-17 065 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 485 193	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	263 345	
Nedbetalt tidligere, IN	3 427 223	
Nedbetalt i år, IN	371 006	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-9 518 233
Lånet er et annuitetslån med flytende rente		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-5 258 093	
Nedbetalt tidligere	80 125	
Nedbetalt i år	5 177 968	
		0

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-5 527 968	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-5 527 968

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2024	-175 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	12 163	
		-162 837
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-23 917 056	

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 avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimartet forutsetter at avdrags- 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 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 50 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		
Opprinnelig		-37 629 500
SUM BORETTSINNSKUDD		-37 629 500

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	37 629 500
Pantelån	23 917 056
Påløpte avdrag	66 360
Beregnete IN-forpliktelser	6 154 053
TOTALT	67 766 969

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	63 304 500
Tomt	8 630 000
TOTALT	71 934 500

OPPGRADERING AV HOVEDINNGANG

2025

Etter en HMS-gjennomgang av bygningsmassen og flere snøfulle vintre har styret konkludert med at flisene i inngangspartiet ikke er sklisikre. Den midlertidige løsningen med sklisikker tape slipes raskt bort, som øker risiko for skli- og fallskader i inngangspartiet. Et av styrets medlemmer er ansatt i FagFlis og får innkjøpspriser på alle produkter. På bakgrunn av dette tenker styret at det er et godt tidspunkt å sikre/oppgradere inngangspartiet.

Utbedringen vil forholde seg til gårdens allerede tidstypiske detaljer og videreføre noen av oppgraderingen som allerede er gjort. Nye vegghengte lamper på hver side av postkassene i samme stil som andre utendørs belysning, vi vil trekke noe av den vegghengte belysningen opp i taket og flislegge med klassiske sklisikre og slitesterke fliser. Vi velger et mindre format på flisene som er tidstypisk for epoken. Taket vil bli malt på vårdugnad for å holde kosten nede. Siden takhøyden ikke er så høy maler vi i samme farge som veggene, for å skape en luftigere romfølelse og fjerne kontrasten mellom tak og vegg. Belysning nede ved gulv bak sykler dere flere av lampene er knust vil også skiftes ut.



LEGGING AV NY BROSTEIN 2025

Styret ønsker å oppgradere det avbildede området med brostein, ettersom det ikke er hensiktsmessig å ha jord der. En slik oppgradering vil gi området mellom skuret og bakgårdsporten et mer helhetlig og funksjonelt uttrykk, samtidig som det vil fremstå betydelig penere enn dagens løsning.

I forbindelse med arbeidet vil det også være mulig å forbedre dreneringen fra hushjørnet og ned mot skuret, slik at mer av overvannet ledes bort fra både fasade og skur.

Styret ser for seg at deler av arbeidet kan gjennomføres på dugnad i løpet av sommerhalvåret. I samme omgang vil man kunne vedlikeholde eksisterende brostein ved å etterfylle fugesand, noe som vil bidra til å hindre ugress og trerøtter i å vokse opp langs borettslagets fasade.



Vedlegg 1 - LEGGING AV NY BROSTEIN 2025.pdf

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25
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: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

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.



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 eiendom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Saxegaardsgata 1
0192 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Martine Østdahl

Telefon: 941 81 778
E-post: martine.ostdahl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre