



aktiv.

Myklegardgata 3A, 0656 OSLO

**Lys og gjennomgående 3-roms
oppussingsobjekt. Her kan du
skape din egen drømmeleilighet!
Kort avstand til byens fasiliteter**



Eiendomsmegler MNEF

Henning M. Sørensen

Mobil 907 06 628

E-post henning.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsberg

Christian Augusts gate 4, 3611 KONGSBERG.
TLF. 975 54 900

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 16 361,-
Omkostn.: Kr 133 850,-
Total ink omk.: Kr 5 450 211,-
Felleskostn.: Kr 3 601,-
Selger: Kjell Arne Skudsvik
Egil Skudsvik

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1903
BRA-i/BRA Total 70/78 kvm
Tomtstr.: 751 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 233, bnr. 285
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1305250122

3-roms oppussingsobjekt med muligheter

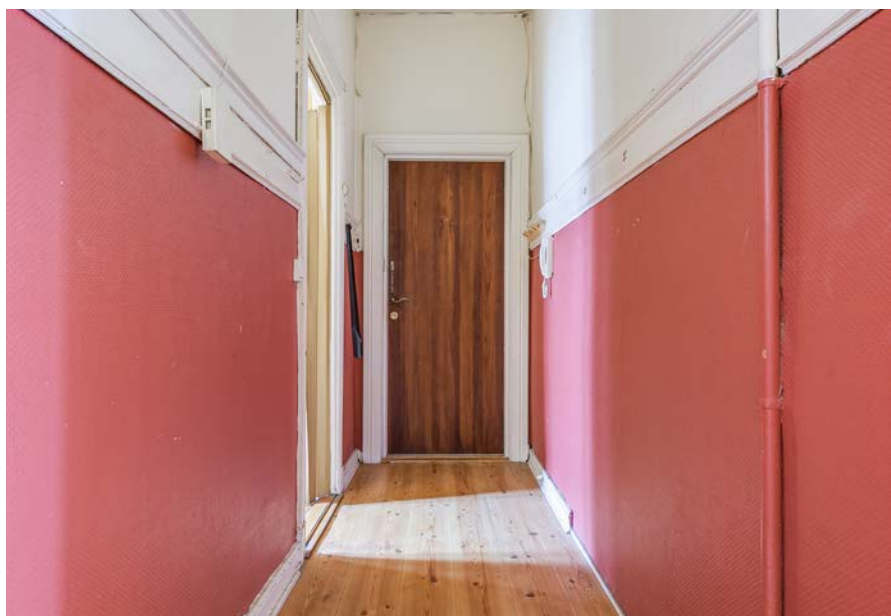
Velkommen til en sjarmerende bygårdsleilighet i Klosterenga, Oslo. Denne leiligheten ligger i et attraktivt område med gode kollektivforbindelser, kun 2 minutters gange til Harald Hårdrådes plass. Området er ideelt for enslige, etablerere og studenter, med nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Nyt den urbane atmosfæren med kort vei til Tøyen Torg og flere treningssentre.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har et bruksareal på 78 m². Bygget i 1903, med stukkatur i stue og spisestue.

Planløsningen inkluderer entré, stue, spisestue, kjøkken, soverom og bad.

Det er en bod i kjeller og på loftet.

Leiligheten har også en felles brannvarslingsanlegg og røykvarsler.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Nabolagsprofil	60
Andre vedlegg	63
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 78 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 70 kvm Entré, stue, spise- og kjøkken, soverom og bad

Ikke målbare arealer

4 kvm gulv, loft

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles bakgård, som er opparbeidet

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommene tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

751 kvm

Tomtebeskrivelse

Den frodige og flotte bakgården ble betydelig oppgradert høsten 2016, og fremstår i dag som et svært trivelig og innbydende uteområde. Bakgården som er et felles uteområde, er opparbeidet med flott beplantning, belegningstein på bakken frem til inngangspartiet, lekeområde for de minste, samt treplutting med sittegrupper og utekjøkken med en vedfyrt pizzaovn.

Dette er en ypperlig bakgård på sommerhalvåret!

Beliggenhet

Myklegardgata 3A ligger i det attraktive nabolaget Klosterenga, som er spesielt anbefalt for enslige, etablerere og studenter. Området har et godt kollektivtilbud med busser og trikker som gir enkel tilgang til resten av Oslo. Harald Hårdrådes plass, som ligger kun 2 minutters gange unna, tilbyr flere busslinjer, inkludert 2N, 3N, 4N, 37, 100 og 110. Oslo Hospital, med trikkelinjer 13 og 19, er 8 minutters gange fra eiendommen, mens Tøyen stasjon, som betjener linje 1, 2, 3, 4 og 5, ligger 13 minutters gange unna. Oslo S, med totalt 24 ulike linjer, er 18 minutters gange fra boligen.

For daglige innkjøp er Matkroken Schweigaardsgate, som er søndagsåpent, kun 2 minutters gange unna. Rema 1000 Jordal ligger 5 minutters gange fra eiendommen, og gir ytterligere alternativer for dagligvarehandel.

Området har et godt utvalg av skoler og barnehager. Gamlebyen skole, som tilbyr undervisning fra 1. til 7. klasse, ligger 4 minutters gange unna, mens Jordal skole, som dekker 8. til 10. klasse, er 8 minutters gange fra boligen. Det finnes også flere barnehager i nærheten, inkludert Internasjonal kulturbhg. Åkeberg, Åkeberg barnehage og Munkenga barnehage, alle innen 4 minutters gangavstand.

For de som er glad i sport og fritidsaktiviteter, er Klosterenga balløkke kun 2 minutters gange unna, og Fresh Fitness Grønland ligger 9 minutters gange fra eiendommen. Grip Gym er også tilgjengelig innen 10 minutters gange.

Tøyen Torg, med Boots apotek, ligger 11 minutters gange fra eiendommen, og tilbyr et utvalg av varer og tjenester. Nabolaget er kjent for sitt høflige naboskap og opplevd trygghet, med en vurdering på 78/100 for trygghet og 64/100 for naboskap. Dette gjør Myklegardgata 3A til et ideelt sted for de som ønsker å bo i et sentralt, men samtidig rolig område i Oslo.

Adkomst

Inngang fra indre gårdsrom via portal i Myklegardgata, som er tverrgate til Schweigaards gate.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3-5 år)

Åkeberg barnehage (1-5 år)

Munkenga barnehage (1-5 år)

Skolekrets

Gamlebyen skole (1-7 kl.)

Jordal skole (8-10 kl.)

Etterstad videregående skole

Offentlig kommunikasjon

God tilgang til offentlig kommunikasjon: 1 min. til buss nr. 37 (24t i døgnet og hvert 5 min. i rushtiden), 401 og 411 samt kort vei til 32-bussen. 7 min til trikk 18, 19 og buss 70. 10 min gange til Oslo S/ Flytoget (perfekt for pendlere).

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygårdsleiligheten er oppført i 1903. Bygget er ført opp i murverk med utvendige fasader som har malte pussede overflater. Takkonstruksjonen er et skråtak tekket med takstein. Bygningen har en grunnmur av betong med et støpt dekke mot grunnforholdene. Etasjeskillere er konstruert av trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og en teakfinert hovedytterdør. Innvendig har leiligheten finèrdør, foldedør og malt glatt dør.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

- Kjøkken - 3.Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Kjøkkenventilator/vifte er ikke etablert.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun avtrekk til på kjøkken og tilluft fra vindusventil på bad. Lufting vil for denne typen boliger vil hovedsakelig være via åpent vindu.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Sikringer er ikke merket. Det bør foretas en el-kontroll med tanke på alder og at det ikke er kunnskap om anlegget siden byggeår.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er stedvis noe skadet på belegget og laminat, sprekker i strie skjøter. Det var noe begrenset inspeksjonsmulighet med tanke på løsøre.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er over 30 mm skjevhet i stue og soverom. Øvrige rom er det avvik på ca 12 mm. Det er vanlig at bjelkelag henger på pipe, som er stabil og øvrige vegger i bygget kan ha beveget seg siden byggeår.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

- Våtrom - 3.Etasje > Bad - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Badet tilfredsstiller ikke krav med tanke på, tetthet og må renoveres i sin helhet før videre bruk. Det er betydelig skader på overflater og det er ikke tilfredsstillende ventilasjon.

- Våtrom - 3.Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Badet vurderes å ikke ha tiltenkt funksjon med tanke på tetthet og andre faktorer som ventilasjon og skader på innredning.

- Kjøkken - 3.Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Innhold

3. Etasje:

BRA-i 70 kvm: Entré, stue, spisestue, kjøkken, soverom og bad

Loft:

BRA-e: Bod

Kjeller:

BRA-e 8 kvm: Bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med stål oppvaskbenkebeslag. Det er naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

Bad

Badet er utstyrt med åpen dusj, toalett og servant. Det er vinylbelegg på gulv og vegger, med noe fliser på veggene.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater med stukkatur og rosetter i stue og spisestue.

Det må påregnes en total rehabilitering av denne leilighet.

Se detaljer under byggemåte.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Det er installert parafinovn i kamin i stue. Det er etablert dagtank i entre/gang.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank i kjøkkenbenk på ca 30 liter og på bad, ca 120 liter.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.
- Branntekniske forhold: Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat. Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

1963

- Badet er trolig renovert etter 1963, da de etablerte våtrom i leilighetene.

Arbeid utført i regi av Sameie:

1991:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har inngått felles avtale

Parkering

8 parkeringsplasser som disponeres av eiere som bor i gården og har bil registrert i sitt navn. Parkeringsbevis deles ut ved ledig kapasitet til neste person på listen.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 78264362

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Boligen har vært utleid.

Leiligheten og tilhørende boder blir levert i den stand den var på befaringen, det blir ikke foretatt ytterlig ryddet og/ eller rengjøring.

Energi

Oppvarming

Boligen har vedovn og parafinovn. Vedovnen er av typen kamin og er plassert i stue og spisestue. Parafinovnen er installert i kamin i stue, med dagtank i entre/gang.

Ved- og parafinovn er ikke kontrollert, anbefales før bruk

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

Ikke angitt

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 300 000

Omkostninger kjøper

5 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

132 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

133 850 (Omkostninger totalt)

144 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

147 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 433 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 444 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 447 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Inkludert i felleskostnader

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 540 034 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 160 137 for år 2024

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

Eierbrøk

715/13075

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker blant annet kommunale avgifter, renhold på fellesområder, bygningsforsikring, reparasjon og vedlikehold, kabel-tv/bredbånd, strøm og nettleie.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 601

Andel Fellesgjeld

Kr 16 361

Fellesgjeld pr. dato

10.11.2025

Kommentar fellesgjeld

Det vurderes opptak av nytt lån, ikke avklart

Andel fellesformue

Kr 14 982

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Myklegardsgt 3

Organisasjonsnummer

975514412

Om sameiet

Sameiet Myklegardsgt 3 (org.nr. 975514412) er et sameie i Oslo kommune. Sameiet består av 20 boligseksjoner.

Sameiet disponerer 8 parkeringsplasser. Dyrehold er tillatt. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Kostnader til opprettelse av felles infrastruktur for lading dekkes av sameiet, mens kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Vedtatte saker:

- Beboere med fast parkeringsplass betaler kr. 500 pr. måned for leie av parkeringsplassen. Ordningen trer i kraft 1. juli 2024.

Lånebetingelser fellesgjeld

Långiver: Handelsbanken

Lånummer: 8398.71.78100

Rest lånebeløp: 299 195,00

Innfrielsesdato: 30.07.2033

Rente type: 6,90%

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Vedtatte kostnadsøkninger:

Beboere med fast parkeringsplass betaler kr. 500 pr. måned for leie av parkeringsplassen. Leien kan indeksreguleres. Ordningen trer i kraft 1. juli 2024. Kostnader til opprettelse av felles infrastruktur for lading, dekkes av sameiet.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det foreligger ikke krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter. Styret skal gis informasjon om ny eier

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

- a) inventar
 - b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) skap, benker og innvendige dører med karmar
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
 - j) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen
- (3) Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.
- (4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.
- (7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (8) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.
- (9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.
- (10) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (11) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- (12) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (13) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Forretningsfører

Forretningsfører

NORIAN Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 285, seksjonsnummer 12 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/285/12:

23.07.1937 - Dokumentnr: 304524 - Erklæring/avtale

Best om ansvar i forb med drenering

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1966 - Dokumentnr: 500710 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1976 - Dokumentnr: 502799 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE TINGLYSTE ERVERVSSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1992 - Dokumentnr: 55699 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:283 Snr:1 - 15

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:403 Snr:1 - 13

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:405
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:461
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:462
RETT TIL VEDL.HOLD AV TEKN. LEDN., PLIKT TIL UTBEDR. ETTER
KOMM. KRAV (30 ÅR). fL. BEST. KAN IKKE SLETTES U/SAMTYKKE
FRA OSLO KOMMUNE V/BOLIGDIREKTØREN.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1976 - Dokumentnr: 502799 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 7/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 19 SEKSJONER

21.05.1997 - Dokumentnr: 29486 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 13/115
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 7/100

21.05.1997 - Dokumentnr: 29486 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 7/115

03.06.1999 - Dokumentnr: 28032 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 715/13075

21.04.1995 - Dokumentnr: 20288 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:405

Rett til bruk av del av uteareal

Rett til anlegg av tekniske ledninger og rett til adkomst
for vedlikehold av disse

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for etat for eiendom og utbygging

21.04.1995 - Dokumentnr: 20294 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:461

Rett til bruk av del av uteareal

rett til anlegg av tekniske ledninger og til adkomst for
vedlikehold av disse

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for etat for eiendom og utbygging

28.04.1995 - Dokumentnr: 21691 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:283 Snr:1 - 15

om bruk av gårdsrom

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1998 - Dokumentnr: 54427 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:462

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett

Ikke tillatt brukt til parkering eller lagring.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for eiendom og utbygging.

Eldre servitutter blir ikke innhentet, eller slettet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest på innredning av bad i 1967

Det er utstedt ferdigattest for installasjon av brannvarslingsanlegg, mottatt 23.05.2023.

Ferdigattest for bygg ikke funnet.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:

Plannavn: Kommunedelplan for torg og møteplasser

Planid: KDP-17

Type: Kommunedelplan

Vedtaksdato: 22.04.200

Formål: Annen overordnet møteplass - eksisterende.

REGULERINGSPLAN:

Plannavn: Klosterenga park

Planid: S-4870

Type: Detaljregulering

Vedtaksdato: 09.12.2015

Formål: Båndlegging etter lov om kulturminner, Park, Parkeringsplasser - generalisert

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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, gjerne 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 nøye, 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.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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. 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.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 MNOK 14.

Selger har ikke utarbeidet en egenerklæring, selger har ikke bebodd eiendommen, og har begrenset kjennskap til boligen

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.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 4 900,-, markedspakke kr 14 900,- og visninger kr 1 750, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 21 182,-. Utleggene omfatter foto, opplysninger, m.m.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 30 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

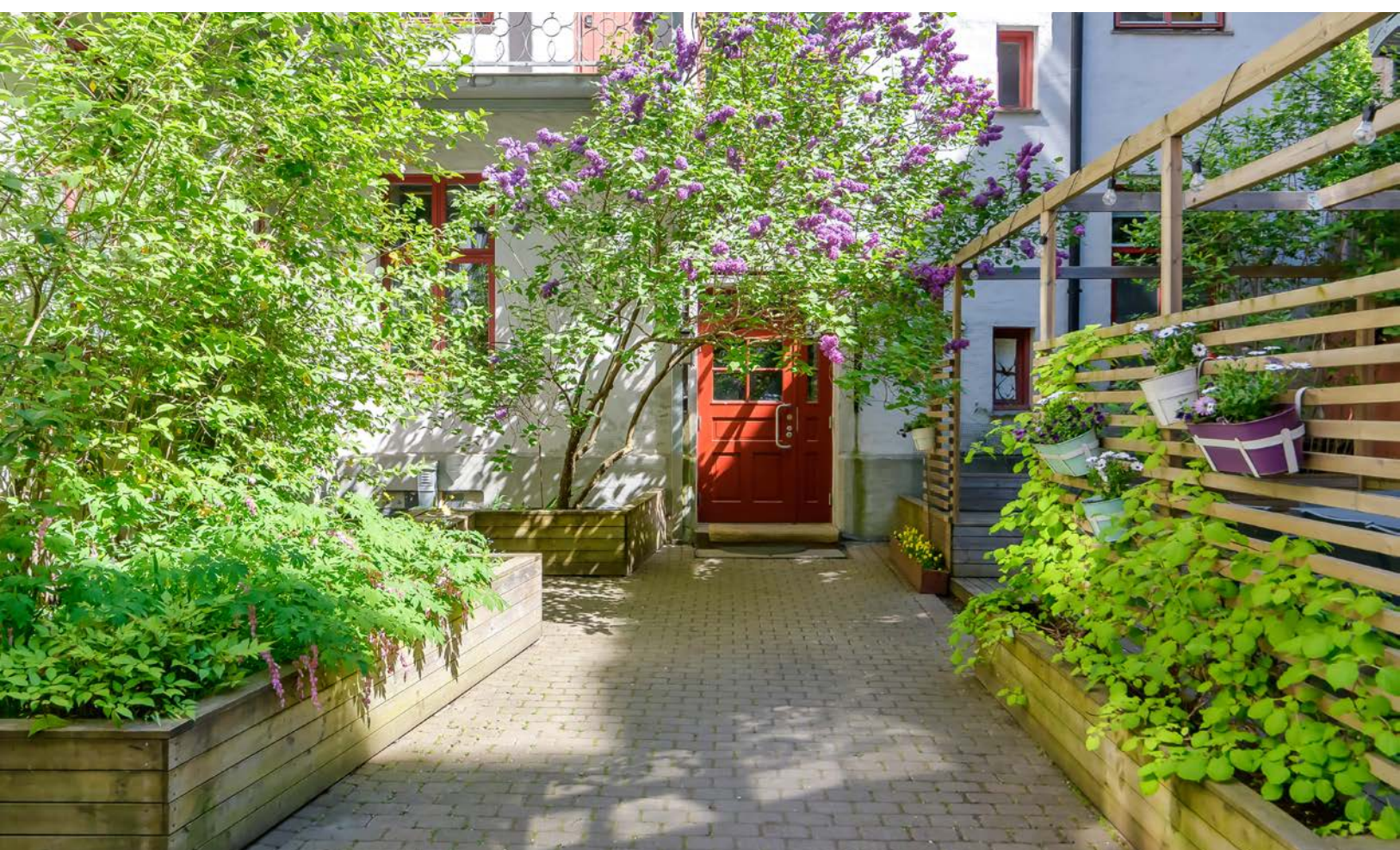
Henning M. Sørensen
Eiendomsmegler MNEF
henning.sorensen@aktiv.no
Tlf: 907 06 628

Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Kongsberg, organisasjonsnummer 987548177
Christian Augusts gate 4, 3611 Kongsberg

Salgsoppgavedato

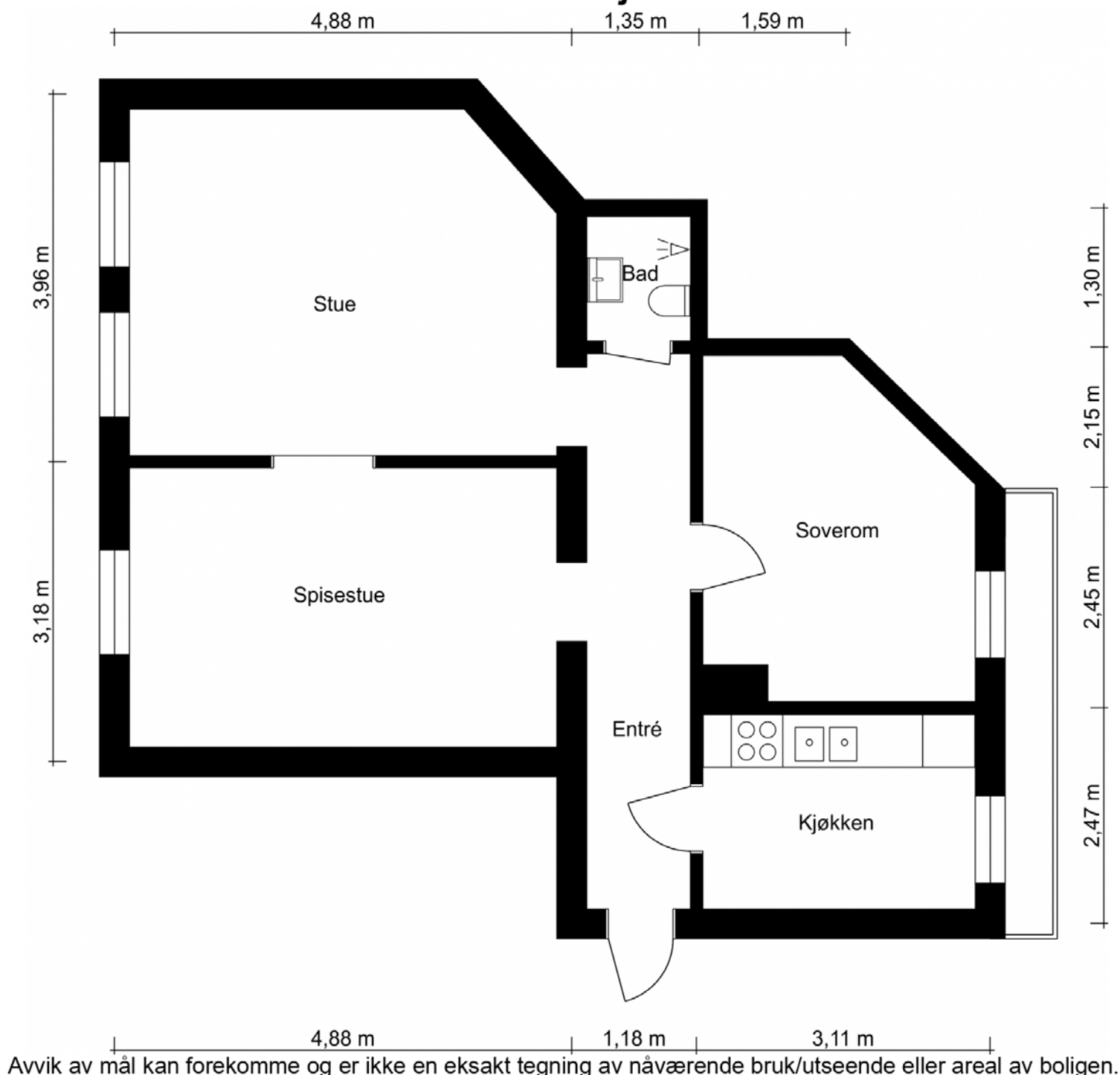
17.03.2026





Myklegardgata 3 A, seksjon 12

3. Etasje











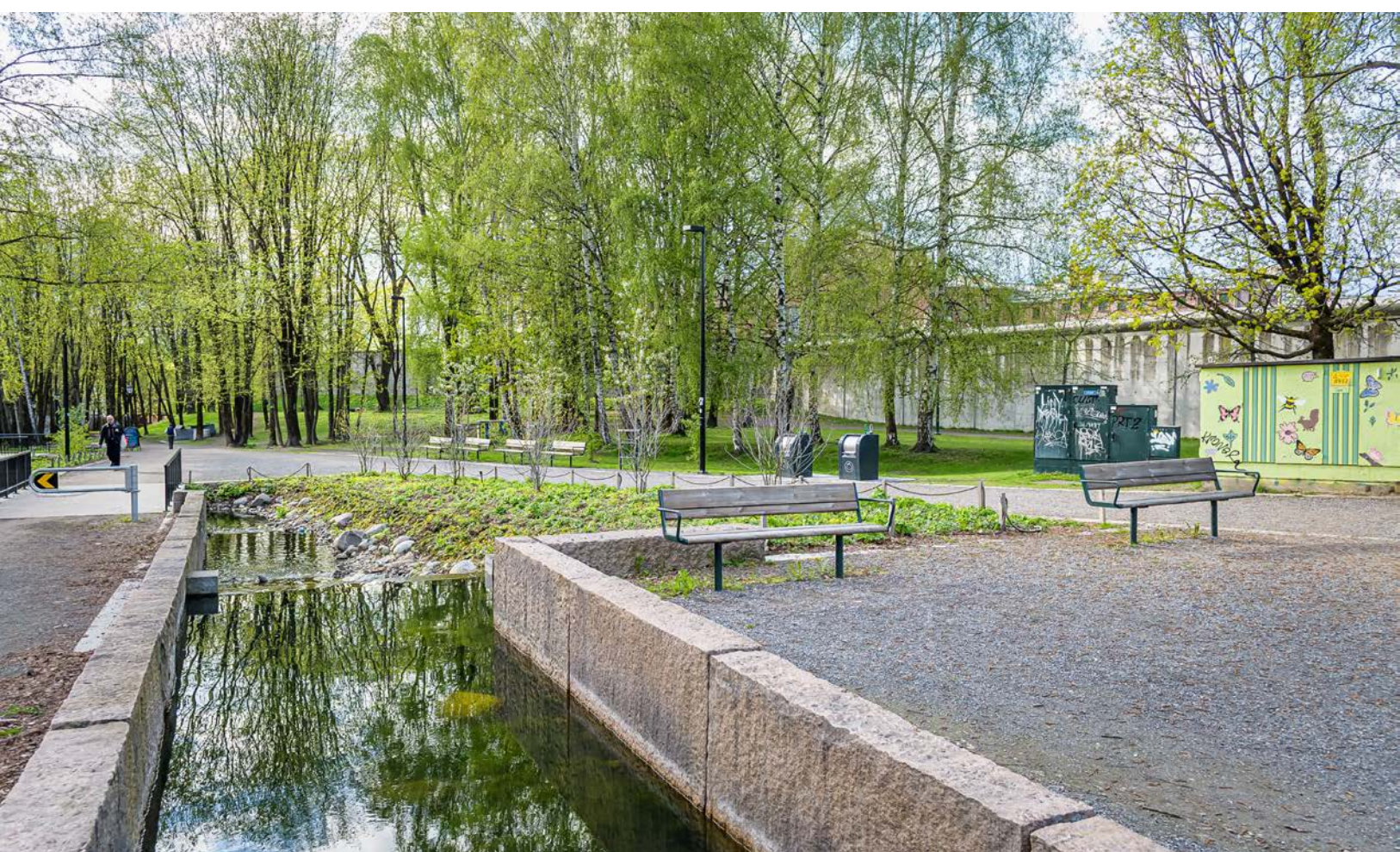














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Myklegardgata 3 A, 0656 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 233, bnr. 285, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 19.11.2025

Rapportdato: 20.11.2025

Oppdragsnr.: 18925-1852

Referansenummer: MN1120

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Egil Skudsvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 strakstiltak 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

Bygårdsleiligheten er oppført i 1903 etter byggesøknad fra datidens byggeskikk. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene for datidens byggeskikk. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon i henhold til alder og nevnte betraktninger, utover nevnte avvik i rapporten.

Bygget er ført opp i murverk. Skråtak tekkes med takstein. Utvendige fasader med malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1903

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teakfinert hovedytterdør. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater med stukkatur og rosetter i stue og spisestue. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Boligen har mursteinspipe og vedovn typen kamin i stue og spisestue. Innvendig har boligen finèrdør, foldedør og malt glatt dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er trolig renoveret etter 1963, da de etablerte våtrom i leilighetene. Det er etablert åpen dusj, toalett og servant på badet. Det er vinylbelegg på vegger og gulv. Vegger med noe fliser. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Stål oppvask benkebeslag. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert parafinovn i kamin i stue. Det er etablert dagtank i entre/gang.

Varmtvannstanken i kjøkkenbenk på ca 30 liter og på bad, ca 120 liter.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. 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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat. Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

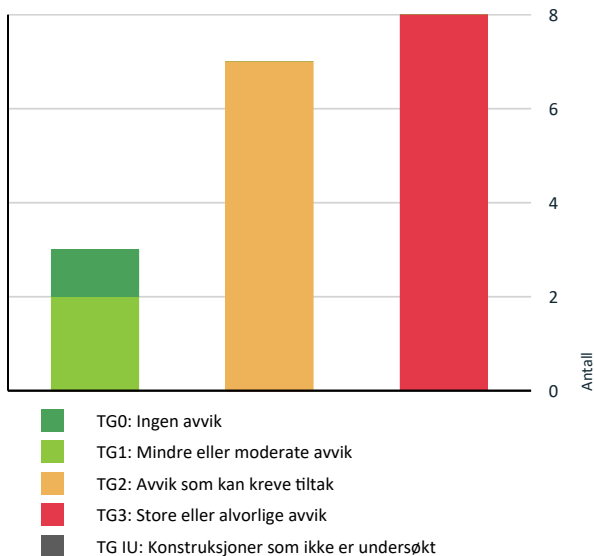
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Byggemeldte tegninger ble fremlagt

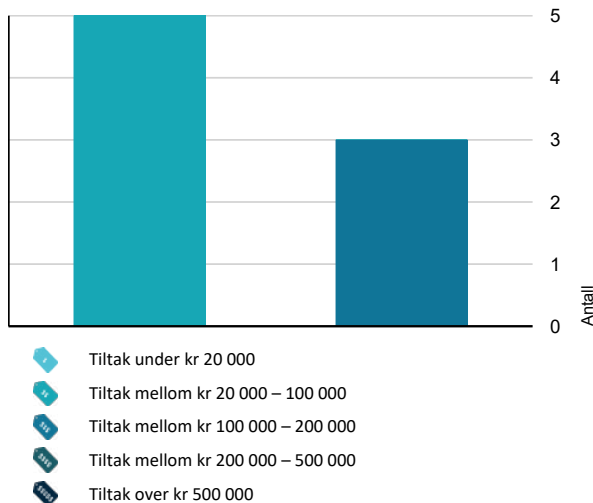
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiere har ikke bebodd boligen og derfor begrenset kunnskap om objektet.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1903

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduene har tiltenkt funksjon, men dårlig isolasjonsevne og må regnes med å skiftes ut over tid. Dersom vedlikehold eller utskifting ikke gjennomføres, kan det føre til varmetap, økte energikostnader og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.



TG 1 Dører

Bygningen har teakfinert hovedytterdør.

Andre utvendige forhold

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningssakkyndig.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater med stukkatur og rosetter i stue og spisestue.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er stedvis noe skadet på belegg og laminat, sprekker i strie skjøter. Det var noe begrenset inspeksjonsmulighet med tanke på løpsøre.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Med tanke på dagsens forventning av overflater anses disse som utgått med tanke på alder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er over 30 mm skjevhet i stue og soverom. Øvrige rom er det avvik på ca 12 mm. Det er vanlig at bjelkelag henger på pipe, som er stabil og øvrige vegger i bygget kan ha beveget seg siden byggeår.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Noe knirk og skjevheter i gulv må regnes med på denne typen gulv og ut fra byggets alder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn typen kamin i stue og spisestue.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det anbefales at avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale økes for å oppfylle gjeldende krav og redusere brannrisiko. Pipeløpet har en brukstid på over 20 år. Det anbefales en gjennomgang av tilstanden fra stedlig brann- og feiervesen for å avdekke eventuelle skader eller mangler som kan medføre økt risiko for brann eller redusert funksjon.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen finérdør, foldedør og malt glatt dør.

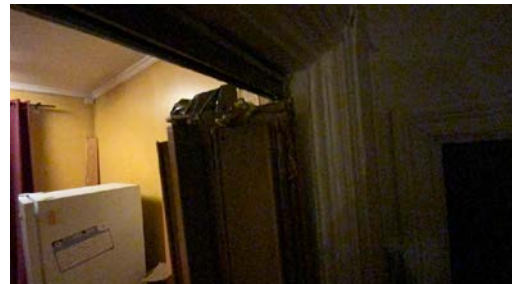
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er trolig renoveret etter 1963, da de etablerte våtrom i leilighetene.

Det er etablert åpen dusj, toalett og servant på badet. Det er vinylbelegg på vegger og gulv. Vegger med noe fliser.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Badet tilfredsstillende ikke krav med tanke på tetthet og må renoveres i sin helhet før videre bruk. Det er betydelig skader på overflater og det er ikke tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet må totalrenoveres, inkludert etablering og dokumentasjon av nytt tettesjikt/membran, for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav. Manglende eller utilstrekkelig membran medfører høy risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende skader på bygget og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

3. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

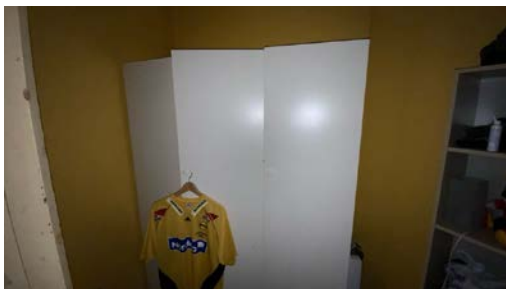
Badet vurderes å ikke ha tiltenkt funksjon med tanke på tetthet og andre faktorer som ventilasjon og skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Feil utførelse av konstruksjonen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader, sopp eller råte i tilstøtende bygningsdeler. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av avviket. Se øvrig generell vurdering av badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Stål oppvask benkebeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

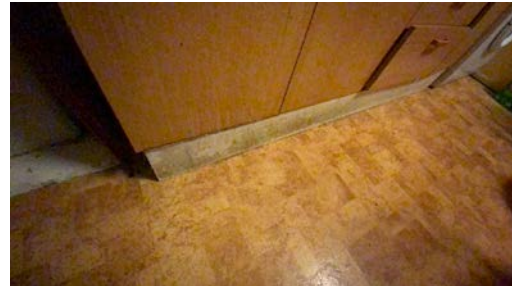
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Utbedring eller utskifting for å lukke avvik må regnes med dersom man ønsker å oppnå dagens standard og funksjonalitet. Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet og lavere standard enn det som forventes i et moderne kjøkken.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

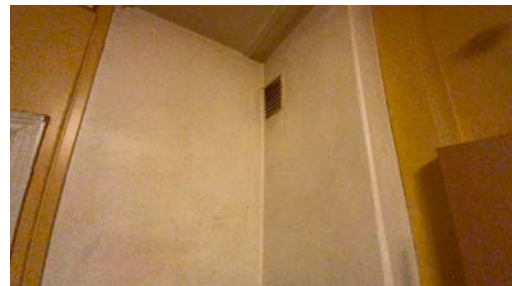
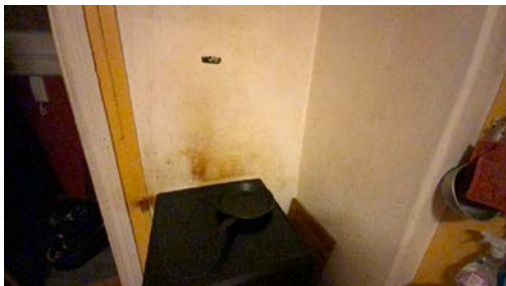
Kjøkkenventilator/vifte er ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Det bør etableres som minimum kullfiltervifte for å sikre bedre luftkvalitet og redusere risiko for fukt og luktproblemer på kjøkkenet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrør av kobber med høy alder bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vannlekkasjer, spesielt rundt koblinger, noe som kan føre til omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.

Konsekvens for gamle avløpsrør av denne typen er at de kan tettes og føre til tilbakeslag inne i boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun avtrekk til på kjøkken og tilluft fra vindusventil på bad. Lufting vil for denne typen boliger vil hovedsakelig være via åpent vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av ventiler fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Det bør etableres flere ventiler for å øke luftutskiftningen og forbedre inneklimaet. For å oppfylle kravene til ventilasjon fra oppføringstidspunktet, anbefales det også å ha åpninger mellom terskel og dørblad på alle dører, slik at gjennomluftingen blir bedre ved naturlig ventilasjon og tilluft fra ventiler i vinduer, når disse skiftes. Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon kan være dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

Varmesentral

Det er installert parafinovn i kamin i stue. Det er etablert dagtank i entre/gang.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

Det anbefales en service og en tilstandsvurdering av fagmann. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans.



Varmtvannstank

Varmtvannstanken i kjøkkenbenk på ca 30 liter og på bad, ca 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

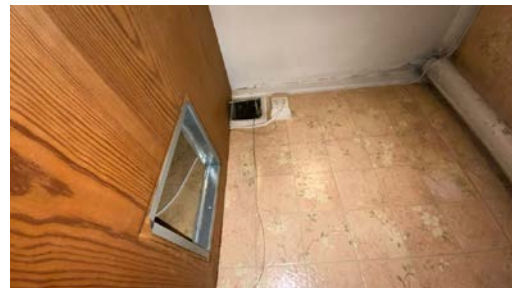
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ut fra kravet til dagens NS 3600 og derav gjeldende forskrift fra 2017.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Med tanke på renovering av bad og kjøkken, bør det regnes med utskifting av varmtvannstanker som er av eldre type og lite effektive med tanke på strøm og varmtvannsforbruk.

Gjeldende forskrift er etter dagens krav og Norsk standard 3600. Tanke på brannsikkerhet og varmegang i elektrisk kobling.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i entre. 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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernbrygger, eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. 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?
Ja Sikringer er ikke merket. Det bør foretas en el-kontroll med tanke på alder og at det ikke er kunnskap om anlegget siden byggeår.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat. Det er etablert seriekoblet røykvarsler som er koblet til felles brannvarslingsanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

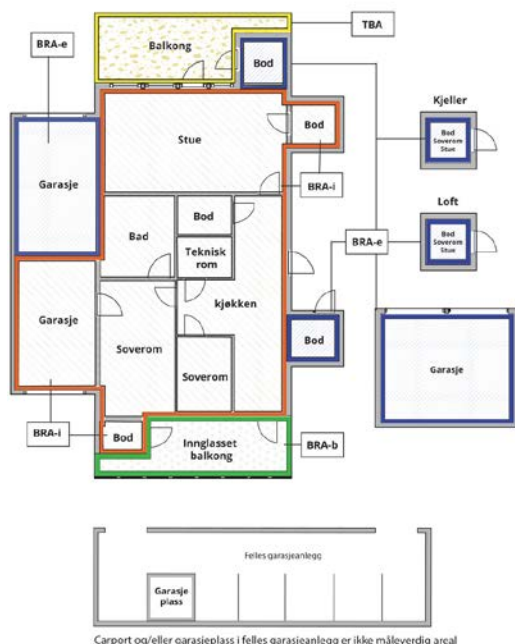
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3.Etasje	70			70			70
Loft						4	4
Kjeller		8		8			8
SUM	70	8				4	82
SUM BRA	78						

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Øyvind Nåmo Rønning Nøkkelbefaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	285		12	775 m ²	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Myklegardgata 3 A

Hjemmelshaver

Skudsvik Egil, Skudsvik Kjell Arne, Lindbo Oddvar

Boligselskap

Sameiet Myklegardsgt 3

Eierandel

715 / 13075

Organisasjonsnr

975514412

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	78264362			
Kommentar Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiere har ikke bebodd boligen	Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Boligen er kun registrert som tatt i bruk i kommunen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Husleie			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MN1120>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Nabolagsprofil

Myklegardgata 3A - Nabolaget Klosterenga - vurdert av 157 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Harald Hårdrådes plass Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	2 min 0.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	8 min 0.7 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	35 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	4 min 0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	13 min 0.9 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	8 min 0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	23 min 2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	18 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	19 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

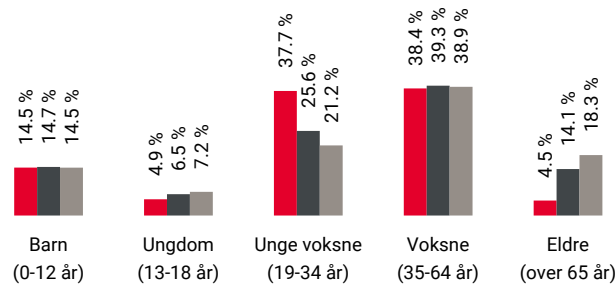
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klosterenga	1 565	811
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3-5 år) 42 barn	4 min 0.3 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	4 min 0.3 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Matkroken Schweigaardsgate Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Rema 1000 Jordal	5 min



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 77/100



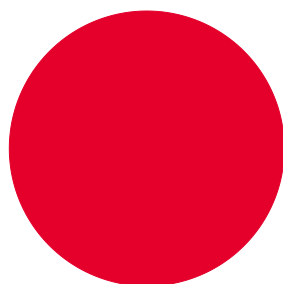
Vedlikehold veier

Godt velholdt 73/100

Sport

⚽ Klosterenga (vest) balløkke	2 min	🚶
Ballspill	0.1 km	
⚽ Gamlebyen skole	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🚴 Fresh Fitness Grønland	9 min	🚶
🚴 Grip Gym	10 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

Varer/Tjenester



Tøyen Torg

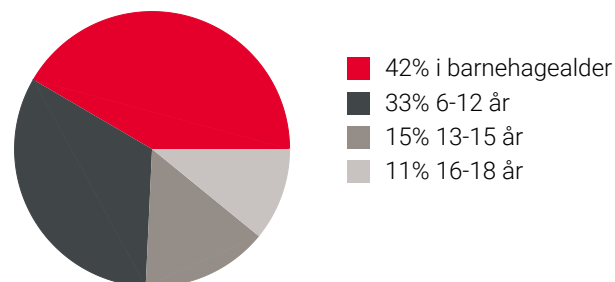
11 min 🚶



Boots apotek Tøyen

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn

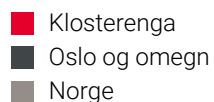


Flerfamilier



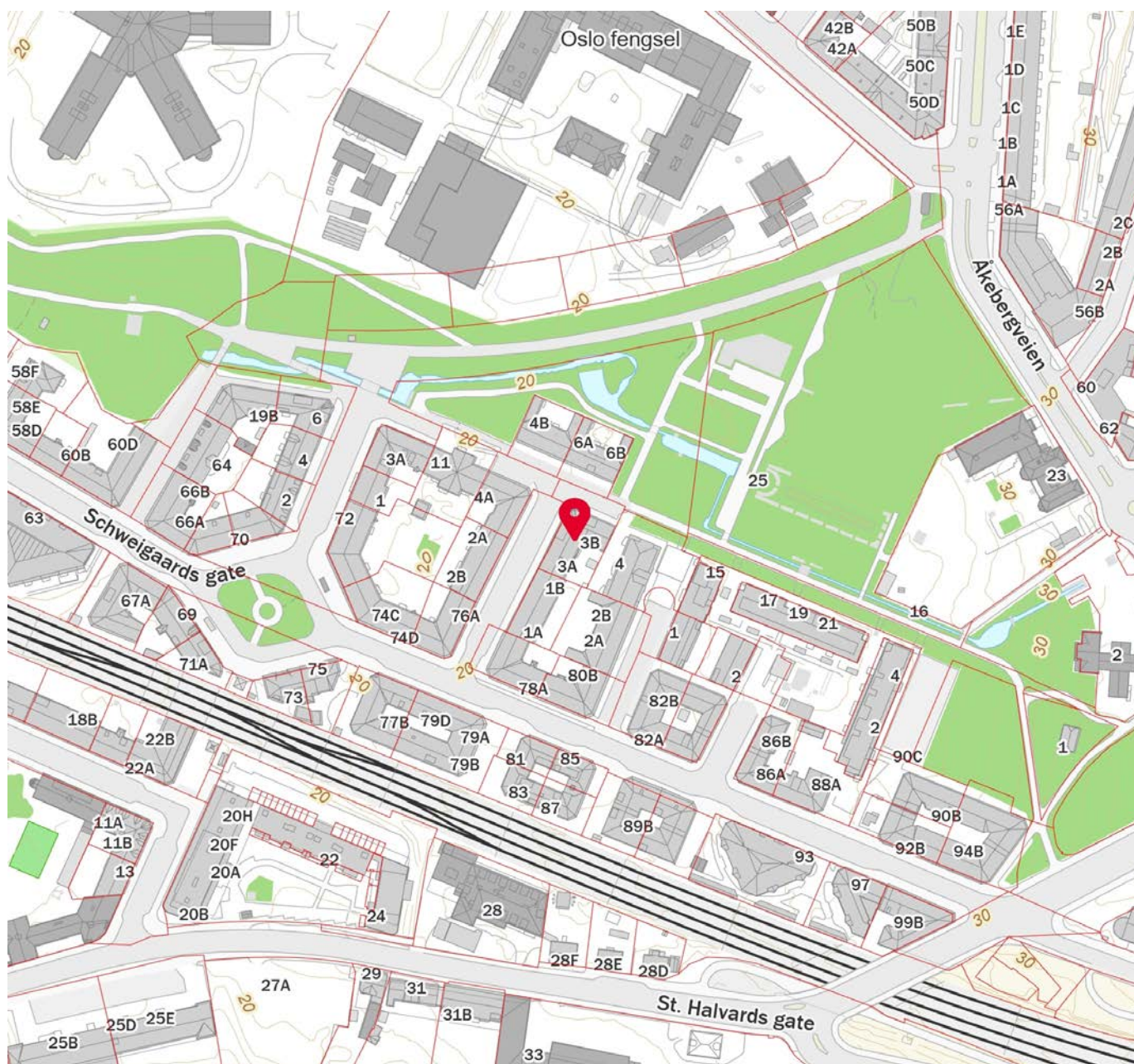
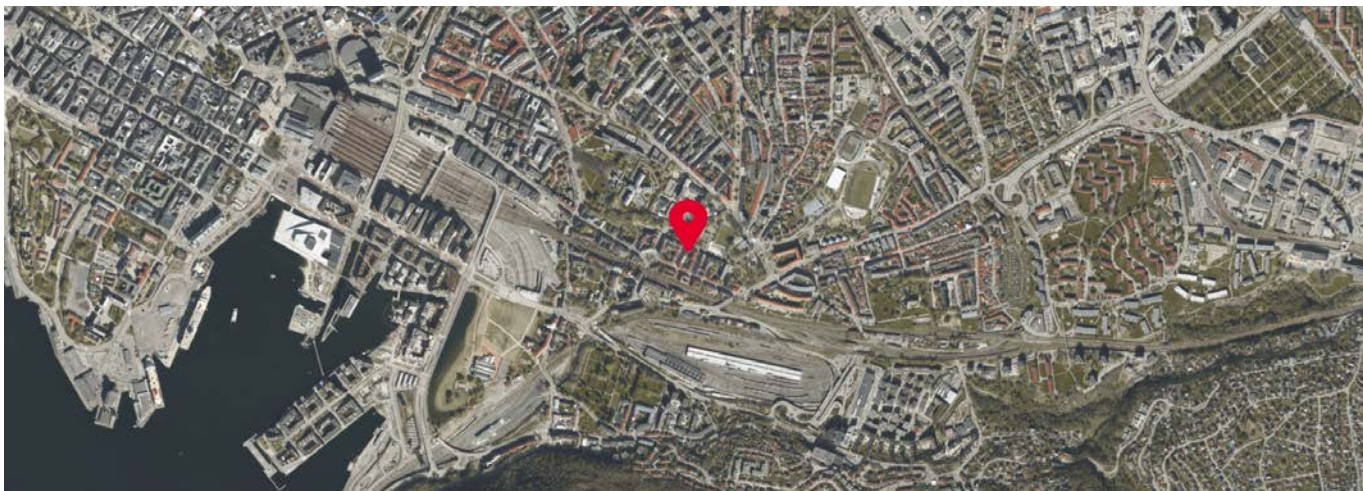
0%

48%



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

Sameiet Myklegardgata 3 – innkalling til årsmøte 2025

Tid og sted: 8. mai kl. 18 i bakgården (eller innendørs hvis værgudene ikke samarbeider).

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Barbo Helling

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører foreslås Mina Piiksi Dahli

Som protokollvitne foreslås Lena Lindgren

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Antall stemmeberettigede og fullmektiger telles opp.

Fullmaktsskjema ligger vedlagt (vedlegg 1).

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføring av møtet

Forslag til vedtak:

Innkalling og møtegjennomføring godkjennes.

Sak 2: Innkomne saker

Innsender: Styret

Brann- og redningsetaten hadde tilsyn i gården vår i desember 2023. Det ble avdekket flere branntekniske svakheter. I inneværende periode har styret hatt fokus på å lukke avvikene. For status i arbeidet, se tiltaksliste for lukking av avvik datert 20.02.2025 (vedlegg 2).

Ny frist for å rapportere til fra Brann- og redningsetaten er 23. februar 2026 (vedlegg 3).

Styret ønsker at årsmøtet tar beslutning for enkelte av tiltakene:

2.1. Brannsikkerhet – pålegg om at ett vindu pr. etasje må skiftes til EI60 brannvindu

For å sikre rømningstrapp, samt redusere sannsynlighet for brannspredning mellom boliger, må ett vindu pr. etasje skiftes til EI 60-brannvindu. Gjelder H0203, H0303, H0403. Se vedlagte brannskisse for detaljer.

Dette er med stor grad av sannsynlighet et søknadspliktig tiltak hos Plan- og bygningsetaten. Det nye styret må derfor ta tak i denne saken.

Innsetting av brannvindu er en ulempe for den enkelte eier, men nødvendig for den felles brannsikkerheten. Styret mener derfor at det er urimelig at eierne belastes med utgiftene. Det foreslås at sameiet tar utgiften for den billigste modellen EI60 brannvindu. Dersom eieren ønsker et mer avansert brannvindu (som eksempelvis lar seg åpne), belastes eieren for differansen mellom den billigste modellen og valgt modell.

Forslag til vedtak:

Sameiet dekker billigste modellen EI60 brannvindu for de tre eierne som må skifte til brannvindu.

2.2. Brannsikkerhet – brannalarmanlegget kobles opp mot direkte varsling til brannvesen (nødnummer 110)

Brann- og redningsetaten krever at brannalarmanlegget kobles direkte til brannvesenet. Dette kan medføre utrykninger av brannvesenet på grunn av falske alarmer utløst av eksempelvis matlaging, og at den som utløser alarmen ikke har benyttet tidsvinduet som brannvarslingsanlegget gir. Slike unødige utrykninger er kostbare.

Styret mener at det er den enkelte eier, eventuelt leietaker, som er ansvarlig for å avverge unødig uttrykning, og som derfor må betale gebyret dersom det likevel skjer.

Forslag til vedtak:

Brannalarmanlegget kobles direkte til brannvesenet.

Forslag til nytt punkt i vedtektene under 5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar

Den enkelte eier, eventuelt leieboer, som forårsaker unødig uttrykning fra brannvesenet, er ansvarlig for å dekke kostnadene for uttrykningen.

2.3. Brannsikkerhet - dører til boder i trapperom må utbedres til EI 30

På årsmøtet i 2024 vedtok sameiet at det i arbeidet med brannsikkerhet skal tas hensyn til å bevare originale dører og detaljer i bygården der det lar seg gjøre.

Boddører til trapperom (B-oppgangen) er vakre dører som antagelig er originale. Byantikvaren anbefaler å restaurere dørene og ikke skifte dem ut.

Handlingsplanen fra Ignist har følgende ordlyd:

Avvik 9 (TG 3): Dør til boder i trapperom må skiftes til EI 30 Sa [B 30] dør, eller utbedres til EI 30Sa [B 30]. Det forutsettes at utførende entreprenør vurderer og eventuelt ivaretar nødvendige innspill fra notat D200167-RIBR-NOT01.

Styret har innhentet tilbud fra Karlsen Nordseth (anbefalt av Murbyen Oslo) som kan foreta en brannteknisk oppgradering av de verneverdige dørene i tråd med FRIC rapport D3.2-2022.04B i løpet av våren 2025, se vedlegg 4.

Forslag til vedtak:

Dørene er en viktig del av uttrykket i oppgangen, og er del av fellesarealet. Styret foreslår derfor at utgiftene deles henholdsvis 75 og 25 prosent mellom sameiet og den som disponerer boden.

2.4. Avgift for utleie – avvikling av ordningen

Det har kommet flere klager på utleieavgiften som ble vedtatt på årsmøtet i fjor. Det er usikkert om ordningen er lovlig. Styret mener derfor at ordningen må avvikles, eventuelt utredes nærmere.

Forslag til vedtak:

Utleieavgiften avvikles. Punkt 3-1 (8) i vedtektene oppheves. De som har betalt utleieavgiften, vil få den tilbakebetalt.

Sak 3: Bakgårdssamarbeidet – ny leverandør av renhold og vaktmestertjenester – orienteringssak

Schweigaardgate 80/Vestfoldgata har fått ny styreleder. Som følge av dette er «baggårdssamarbeidet» gjenopptatt. Styrene har blitt enig om å samarbeide om renholdstjenester og vaktmestertjenester/felles driftstjenester. Styreleder Bjørnar Bjørkhaug har hatt befaring med fire ulike firmaer¹. Basert på pris, men også kvalitet, fikk Vaktmester Andersen oppdraget (se vedlegg 5 og 6).

Sak 4: Styrets årsberetning for 2024

Styrets årsberetning for 2024. Se vedlegg 7.

Forslag til vedtak:

Styrets årsberetning tas til etterretning.

Sak 5: Årsregnskap for 2024

Se vedlegg 8.

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet tas til etterretning.

¹ De fire er Bygårdsservice AS, Hjelpende Hånd AS, Gamle Oslo Servicesentral (GOS) / Rene Trapper samt Vaktmester Andersen AS.

Sak 5: Budsjett for 2025

Se vedlegg 8.

Forslag til vedtak:

Budsjettet for 2025 tas til etterretning.

Sak 6: Godtgjørelse til styret

Styrehonoraret var på 25 000 sist periode.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret forblir uendret på kr. 25 000, og fordeles av styret mellom medlemmene.

Sak 7: Valg av tillitsverv

Styret har følgende sammensetning:

Leder: Barbo Helling
Medlem: Mina Piiksi Dahli
Medlem: Lena Lindgren
Medlem: Ani Martirosian
Vara: Kjersti Austli

Alle tillitsvervene er på valg.

I henhold til vedtektene (8-1 (1) skal styret bestå av en leder og to styremedlemmer med to varamedlemmer.

Sak 8: Eventuelt

Eventuelle saker meldes inn ved starten av møtet.

Liste over vedlegg

Vedlegg 1: Fullmaktsskjema

Vedlegg 2: Tiltaksliste for lukking av avvik

Vedlegg 3: Brev fra Brann- og redningsetaten

Vedlegg 4: Tilbud – brannsikring av boddører

Vedlegg 5: Minikonkurranse – felles driftstjenester

Vedlegg 6: Tilbud fra Vaktmester Andersen as

Vedlegg 7: Årsberetning for 2024 fra styret

Vedlegg 8: Årsoppgjør rapport

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET MYKLEGARDSGT 3
(org.nr. 975514412)

Vedtatt på årsmøte 02.06.2021
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.
Endringer vedtatt på årsmøte 30. april 2024
og ekstraordinært årsmøte 6. juni 2024.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Myklegardsgt 3.

1-2 Organisering

- (1) Sameiet består av 20 boligseksjoner på eiendommen gnr. 233, bnr. 285 i Oslo kommune.
- (2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.
- (3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.
- (4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

- a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
- b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(4) Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(5) Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(5) Utleie av egen seksjon minker ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlaterelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(6) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(7) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

(8) Eiere som leier ut leilighet i Myklegardgata 3 på permanent basis (dvs. mer enn ti måneder pr. år), betaler en årlig avgift på kr. 5000 pr. leilighet til sameiet. Avgiften kan indeksreguleres.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

(1) Sameiet/seksjonseierne disponerer 8 parkeringsplasser.

(2) Styret kan leie ut parkeringsplasser til alle seksjonseiere som er folkeregistrert eller bor på adressen med bil registrert i sitt/samboer/arbeidsplassens navn. Framleie ikke tillatt. Selges bilen uten at det anskaffes ny bil i løpet av tre måneder, tilfaller plassen neste seksjonseier på venteliste. Unntak fra dette kan skje ved gode argumenter til styret som f.eks. utenlandsopphold. Styret tar endelig beslutning i slike saker.

(3) Leierett kan av begge parter sies opp med to måneders varsel.

(4) Leietaker kan ikke overlate bruken av parkeringsplassen til andre.

4-2 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-3 Kostnadsfordeling

(1) Den som disponerer parkeringsplass, betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Kostnadene fordeles på parkeringsleietakerne med like stor del per plass.

(2) Beboere med fast parkeringsplass betaler kr. 500 pr. måned for leie av parkeringsplassen. Leien kan indeksreguleres. Den betales over felleskostnadsfakturaen i januar hvert år, for det antallet måneder man disponerte parkeringsplassen foregående år. Ordningen trer i kraft 1. juli 2024.

4-4 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Kostnader til opprettelse av felles infrastruktur for lading, dekkes av sameiet. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som
- a) inventar
 - b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) skap, benker og innvendige dører med karmer
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
 - i) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen
- (3) Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.
- (4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.
- (7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (8) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.
- (9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.
- (10) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (11) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- (12) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (13) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar

(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(5) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(6) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(7) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5-4 Sameiets erstatningsansvar

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(3) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. vedtektenes punkt 10-9 (2) og eierseksjonsloven § 49.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

5-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring

(1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

(2) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Fravikelse

Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to andre styremedlemmer, med to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styre- eller varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Taushetsplikt

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

8-5 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-6 Inhabilitet

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

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

9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

9-1 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

10. ÅRSMØTET

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

10-4 Gjennomføring av årsmøtet

(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

(2) Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

10-5 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

10-6 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle eventuelt vederlag til styret

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Dersom samtlige seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-7 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

10-8 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

10-9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

10-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

- f) endring av vedtektene.

10-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

10-14 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

11. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

SYMBOLFORKLARING



Rømmingsretning

Rømmingsstrapp

Brannskille EI 60 A2-s1,d0

B 30 Brannndor EI 30 Sa

B 30 S Brannndor EI 30 CSa

B 60 S Brannndor EI 60 CSa

BRANNSKISSE

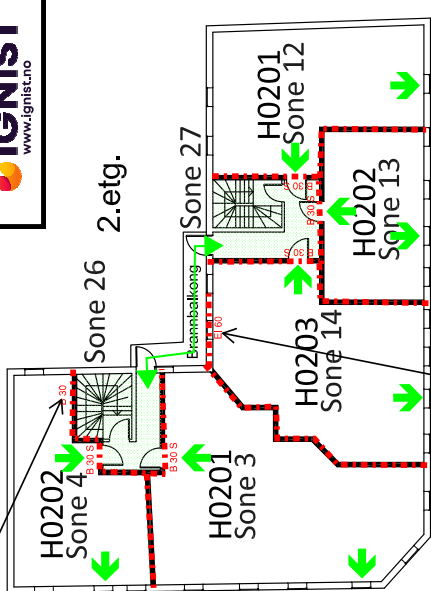
Brannskisse alle etasjer

Tegningnr: D200167-RIBR-TEGN01

Dato: 12.02.2024

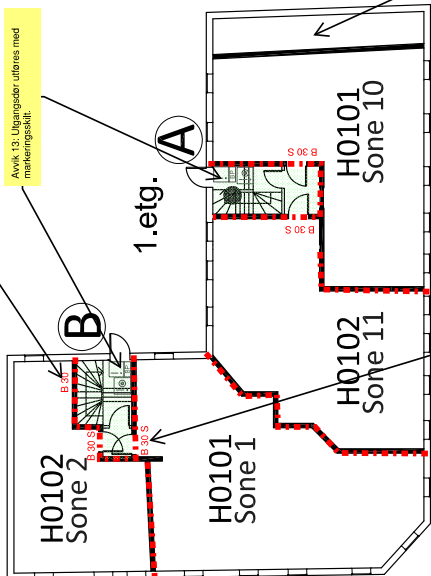
Utarbeidet: Lars Roar Skarabø

Kontrollert: Jonkin Folkesson

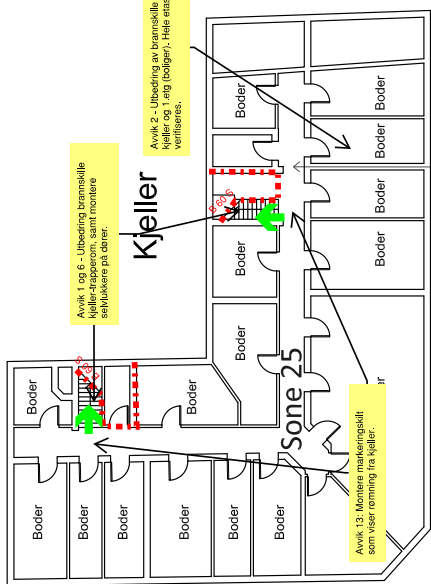


Avvik 18 - Bytte til EI 60 brannvindu.

Avvik 17 - Støppl må flyttes libere til opprinnelig lagringsplass som er i minimum 5m avstand fra bygg.



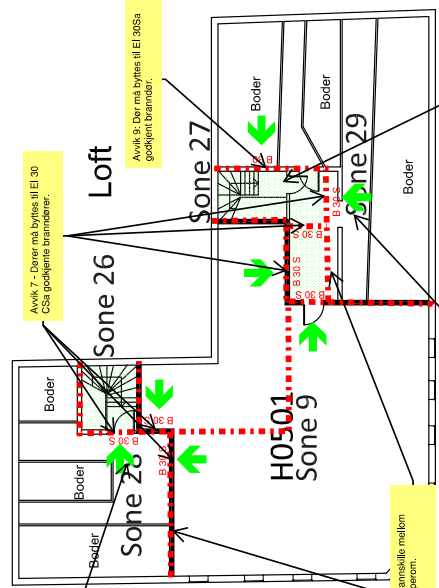
Avvik 5 og 6 - Veksthus og eventuelt libere avviksarealer der Brannskisse utarbeidet eller skilte til godkjent brannndor.



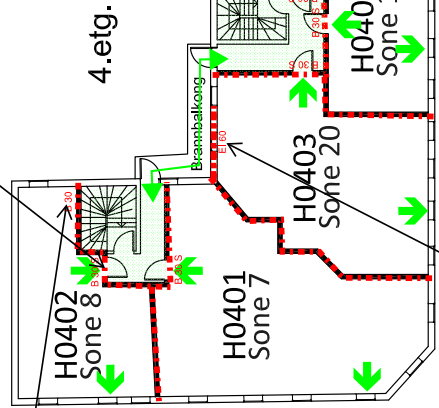
Avvik 1 og 6 - Utbedring brannskille kjeller-trappene, samt montere seilklarene på dører.

Avvik 2 - Utbedring av brannskille mellom kjeller og 1. etg (boder). Helt etasjeskiltet må vedligeholdes.

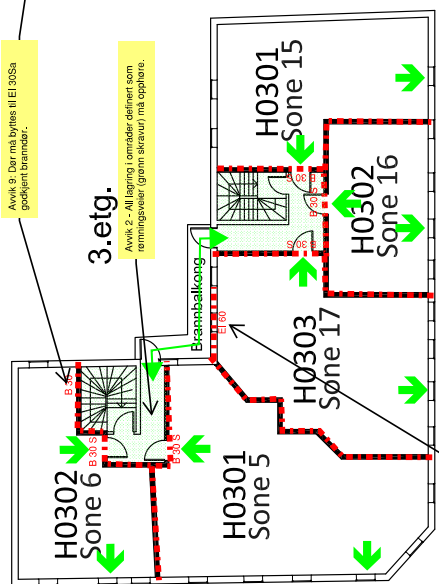
BRANNSENTRAL



Avvik 13 - Montere markeringsskilt som viser retning fra loft.



Avvik 18 - Bytte til EI 60 brannvindu.



Avvik 3 - Dør må byttes til EI 30Sa godkjent brannndor.

Avvik 2 - All lagring i områder delmalt som rømmingsveier (grom skravur) må opphøre.

Ved B008 fra leilingsbygging, montere ipest eller lign. Anbefales å flytte krav slik at hovedgang ikke rommer via kaldt loft.

Avvik 13 - Montere markeringsskilt som viser retning fra loft.

Avvik 3 - Utbedring av brannskille mellom kaldt loft og leilingstrappene.

Vedlegg 1

FULLMAKTSSKJEMA

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon	_____
E-post	_____
Dato	_____
Sted	_____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
E-post	_____
Tlf.nr	_____
Møtedato	_____

Dato: 20.02.2025

Tiltaksliste for lukking av avvik – Myklegardgata 3

Juridisk eier	Sameiet Myklegardsgt 3
Organisasjonsnummer	975 514 412
Kontaktperson	Barbo Helling (styreleder)
Tlf. kontaktperson	??
e-post til kontaktperson/styret	??

Denne tiltakslisten er et sammendrag av avvikene i tilsynsrapport av 13. desember 2023 med tiltakene som er beskrevet i brannteknisk tilstandsvurdering, som Ignist AS utførte den 8. februar 2024. Tiltakslisten danner grunnlaget for hvilke tiltak som må gjennomføres for å kunne avslutte tilsynet.

Dere må gjennomføre og dokumentere alle tiltak

Dere har ansvar for å dokumentere alle tiltakene som gjennomføres i bygget. Firmaet som har utført en jobb i bygget må kunne gi dere skriftlig dokumentasjon på hva som har blitt installert og utbedret. Denne dokumentasjonen skal dere kunne vise for Brann- og redningsetaten ved forespørsel.

Søknadspliktige tiltak hos Plan- og bygningsetaten

Flere branntekniske tiltak er søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven. For ytterligere veiledning og informasjon om hvilke tiltak dette gjelder, henviser vi til brannrådgivere eller tilsvarende, samt Plan- og bygningsetaten.

Eksempler på søknadspliktige tiltak er innstallering av slokkeanlegg, brannalarmanlegg, bytting av dører og rehabilitering av skorsteiner og fyringsanlegg. Vi presiserer at dette ikke er en uttømmende liste. For tiltak som er søknadspliktige må dere kunne fremvise ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.

Dokumentasjon

Når de ulike tiltakene er gjennomført, må dere sende oss dokumentasjon på dette. Dokumentasjon kan for eksempel være bekreftelse fra utførende firma og faktura for utført arbeid. Vi minner om at bilder og bekreftelse fra sameiet/borettslaget på at tiltaket er gjennomført *ikke* anses som dokumentasjon, heller ikke generelle produktbeskrivelser og datablader anses som dokumentasjon.

Vi vil kontrollere at tiltakene er gjennomført

Vi følger opp tilsynet inntil brannsikkerheten i bygget er tilfredsstillende. Hvis vi ser at brannsikkerheten er god nok, vil vi komme på en kontroll, og eventuelt avslutte tilsynet i bygården deres. Dersom det da gjenstår tiltak, forutsetter vi at dere gjennomfører disse i tråd med fremdriftsplanen, uten vår oppfølging.

De **grønne** feltene er tiltak vi forstår det som at dere har utført.

De **røde** feltene er tiltak vi forstår det som at dere ikke har utført.

Vi tar høyde for at det kan foreligge feil, og/eller mangler i tiltakslisten vår, og setter pris på at dere da snarest gir oss beskjed om dette.

Tiltaksnummer	Tiltak	Tiltak bekreftet gjennomført av dere	Dokumentert av utførende firma i brevet deres fra:	Kommentar
	Hentet fra brannteknisk tilstandsvurdering			
Avvik 1 Eier har ikke oppgradert og dokumentert at sikkerhetsnivået i byggverket minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.				
0	Innhente brannteknisk tilstandsvurdering med tiltaksliste for hvordan gården skal oppgraderes til gjeldene lover og forskrifter	Ja	13.02.2024	Sameiet har hentet inn en brannteknisk vurdering utarbeidet av Ignist AS. Denne er tilstrekkelig som grunnlag for oppgraderingen.
1	Utbedring brannskille kjeller - trapperom: Trappeløp som utgjør en del av brannskillet mot kjellere må utbedres til EI 60 for begge trapper. I tillegg må øvrige deler av brannskillet fra kjeller mot trapperom utbedres til EI 60. Det må monteres gips over trekledning på trapperomside, samt regnes med gips på kjellerside. Utbedringsomfang må avklares nærmere med utførende firma, spesielt mtp. at det er lav takhøyde i trapp som går ned til kjeller.	Ja	20.02.2025	TG3– Utbedres straks Ref. tilbakemelding 20.02.2025; Dere opplyser at tiltaket er utført, og har vedlagt dokumentasjon.
2	Utbedring av brannskiller mellom kjeller og 1.etg (boliger): Etasjeskillet må utbedres til EI 60. Arealer med større skader på puss/halm eller felter der puss/halm mangler og bare har trekledning, må utbedres med ett lag 15mm branngips. Øvrige arealer med mindre skade på puss/halm kan utbedres med ett lag 13mm branngips. Utbedringsomfang må avklares nærmere med utførende firma	Ja	20.02.2025	TG2– Utbedres innen 2 år Ref. tilbakemelding 20.02.2025; Dere opplyser at tiltaket er utført, og har vedlagt dokumentasjon.
3	Utbedring av brannskiller mellom kaldt loft og trapperom/loftsleilighet: Brannskiller mellom kaldt loft og loftsleilighet/trapperom må utbedres til EI 60. Det må minimum påregnes ett ekstra lag	Nei	Nei	TG2– Utbedres innen 2 år Ref. tilbakemelding 20.02.2025; Dere opplyser at tiltaket utbedres i neste fase.

	13mm eller 15mm gips på kaldt loft side for at veggen skal tilfredsstillende EI 60			
4	For å sikre rømningstrapp oppgangen B for strålingsfare som følge av innvendige hjørne, samt redusere sannsynlighet for brannspredning mellom boliger må ett vindu pr. etasje skiftes til EI 60-brannvindu. Se brannskisse for detaljer.	Nei	Nei	TG2– Utbedres innen 2 år Ref. tilbakemelding 20.02.2025; Dere opplyser at utskifting av vinduer i bygg som står på Byantikvarens gule liste er et søknadspålagt tiltak hos Plan- og bygningsetaten. Styret som velges i april/mai 2025 tar tak i denne saken.
5	Det må tas en intern gjennomgang av tilslutningsdetalj mellom etasjeskillere og yttervegg for alle plan (boenheter). Dersom både vegg og himling er pusset, og pusken går tett og kontinuerlig over hjørnet, kan man regne med at tilslutningsdetaljen er tilfredsstillende. Skadet puss må utbedres, og det vil da være gunstig å samtidig øke tykkelsen på hjørnepussen for å få høyere brannmotstand.	Nei	Nei	TG2– Utbedres innen 2 år Ref. tilbakemelding 20.02.2025; Dere opplyser at tiltaket utbedres i neste fase.
6	Det må verifiseres om glassfelt over dører til boenheter H0101 og H0402 er utbedret til EI 60. Dersom ikke det er tilstrekkelig utført, må utbedring/utskifting påregnes.	pågår	Nei	TG3– Utbedres straks Ref. tilbakemelding 20.02.2025; Dere opplyser at eier har innhentet tilbud på oppgradering/restaurering av den originale døren og på ny dør. Det skal søkes om midler fra Kulturminnefondet for å bevare den originale døren som er verneverdig.
7	Dører fra kjeller til trapperom må påføres selvlukker. Dører fra loft til trapperom må byttes til EI 30 CSa [B 30 S] dører. Se vedlagt brannskisse for hvilke dører det gjelder. Det må verifiseres at alle dører fra boenheter er utført med B 30 krav, samt har selvlukker.	20.02.2025 20.02.2025 Pågår	Nei	TG3– Utbedres straks Ref. tilbakemelding 20.02.2025; Dere opplyser at selvlukker er montert, og har vedlagt dokumentasjon. Ref. tilbakemelding 20.02.2025; Dere opplyser at dører er byttet, og har vedlagt dokumentasjon. På årsmøtet 2024 vedtok sameiet at den enkelte eier sørger for å rette avvik knyttet til egen leilighet. Styret vet at mange eiere har tatt tak i dette. Styret vil følge opp hver enkelt eier.

	Dør til boder i trapperom må skiftes til EI 30 Sa [B 30] dør	pågår		Ref. tilbakemelding 20.02.2025; «NOTAT Særskilt vurdering - avvik 9 brannteknisk tilstandsanalyse Myklegardgata 3» konkluderer med at dører (til boder i trapperom) kan brannteknisk utbedres til EI 30Sa i tråd med beskrivelse/innspill i dette notatet og gitt visse forutsetninger beskrevet i notatet. Ref. tilbakemelding 20.02.2025; Styret har innhentet tilbud fra Karlsen Nordseth (anbefalt av Murbyen Oslo) som kan foreta en brannteknisk oppgradering av de verneverdige dørene i tråd med FRIC rapport D3.2- 2022.04B. Den branntekniske oppgraderingen blir gjort i løpet av våren 2025
8	Avvik lukkes ved at alle gjennomføringer i trapperom og kjeller utbedres/tettes med samme brannmotstand som konstruksjonen for øvrig. Det anbefales å hyre inn et branntettefirma som tar en fullstendig kartlegging og utfører nødvendig utbedring av alle mangler.	Ja	20.02.2025	TG3– Utbedres straks Ref. tilbakemelding 20.02.2025; Dere opplyser at tiltaket er utført, og har vedlagt dokumentasjon.
9	All lagring i trapperom (områder med grønn skravur på vedlagt brannskisse) må opphøre	Ja	20.02.2025	TG3– Utbedres straks Ref. tilbakemelding 20.02.2025; Dere opplyser at alle beboere er informert om at all lagring i trapperom må opphøre. Sjekkes på etterkontroll
10	For å sikre tilstrekkelige forhold for brannvesenets innsats som følge av usikkerheter knyttet til brannmotstand for bæresystem/takkonstruksjoner, skal brannalarmanlegget i bygget knyttes opp med direkte varsling mot brannvesen (110-sentral)	Nei	Nei	TG3– Utbedres straks Ref. tilbakemelding 20.02.2025; Dere opplyser at denne saken skal behandles på sameiets årsmøte i april/mai.
11	Utgang fra rømningstrapper til bakkeplan, utganger fra kjeller, samt utganger fra loft må utføres med markeringsskilt	Ja	20.02.2025	TG2– Utbedres innen 2 år Ref. tilbakemelding 20.02.2025; ; Dere opplyser at tiltaket er utført og har vedlagt dokumentasjon.
12	Styret må sikre at alle boenheter har manuelt slokkeutstyr og at disse følges opp i fremtiden. Det	pågår	Nei	TG2– Utbedres innen 2 år

	må i tillegg utplasseres håndslukkere ifm. kjellere og kaldt loft. Plassering av håndslukkere må merkes tilstrekkelig (gjelder ikke internt i boenhet). I tillegg må det etableres rutiner for jevnlig kontroll og ettersyn av sløkkeutstyr			Ref. tilbakemelding 20.02.2025; Dere opplyser at styret vil bringe på det rene at alle boenheter har manuelt sløkkeutstyr. Styret har utplassert manuelt sløkkeutstyr i kjeller, loft og begge oppgangene. Sameiets styre har ansvar for ettersyn av sløkkeutstyret (ref. tiltak 8).
13	Søppel må flyttes tilbake til opprinnelig lagringsplass som er i minimum 5m avstand fra bygg	Ja	20.02.2025	TG2 – Utbedres innen 2 år Ref. tilbakemelding 20.02.2025; Dere opplyser at søppelbeholdere er tilbake på opprinnelig lagringsplass.
Avvik 2 Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid. Se forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.				
7	Dere må dokumentere internkontrollen skriftlig.	Ja	20.02.2025	Ref. tilbakemelding 20.02.2025; Dere opplyser at styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget. Branntek as gjennomfører årlige kontroller av brannalarmanlegget. De påpeker også andre branntekniske svakheter som oppdages under kontrollen
8	Det må etableres rutiner for jevnlig kontroll og ettersyn av sløkkeutstyr	Ja	20.02.2025	Ref. tilbakemelding 20.02.2025; Dere opplyser at styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget. Branntek as gjennomfører årlige kontroller av brannalarmanlegget. De påpeker også andre branntekniske svakheter som oppdages under kontrollen
9	Brannalarmanlegget i bygget må knyttes opp med direkte varsling mot brannvesen (110-sentral)	Ja	20.02.2025	Ref. tilbakemelding 20.02.2025; Dere opplyser at styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget. Branntek as gjennomfører årlige kontroller av brannalarmanlegget. De påpeker også andre branntekniske svakheter som oppdages under kontrollen

Brann- og redningsetaten



SAMEIET MYKLEGARDSGT 3

c/o Norian Regnskap AS
0104 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
23/51462 - 6

Saksbeh.:
Heidi Klubnes, 91652038

Dato:
20.02.2025

Dere må sende dokumentasjon på at brannsikkerheten har økt

Objekt:

Adresse:
Myklegardgata 3 A - B

Gnr/bnr:
233/285

Vi mottok tilbakemelding fra dere 20. februar 2025 på vårt brev datert 22. februar 2024. I tilbakemeldingen har vi mottatt dokumentasjon på de tiltakene som er utbedret innen fristen for tilbakemelding, beskrivelse av internkontrollen i sameiet, samt planer for kommende tiltak som ikke er lukket. Tilbakemeldingen er tilstrekkelig og vi har oppdatert den vedlagte tiltakslisten iht. tilbakemeldingen.

Dere må sende oss en ny skriftlig tilbakemelding **innen 23. februar 2026**.

Hva skal dere sende oss?

- Dokumentasjon på de tiltak som er utbedret innen fristen for tilbakemelding.

Tilbakemeldingen må dere merke med saksnummer 23/51462, og sende oss på e-post: postmottak@bre.oslo.kommune.no eller som brev til:

Brann- og redningsetaten
Østensjøveien 27
0601 OSLO

Dersom det oppstår forhold som gjør at dere ikke rekker å gjennomføre alle tiltakene i tråd med fremdriftsplanen, må dere ta kontakt med oss.

Har dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på telefon 91652038 eller e-post postmottak@bre.oslo.kommune.no.

Anvendt regelverk

- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.

Med vennlig hilsen

Asle Christensen
fagansvarlig Bygård

Heidi Klubnes
spesialkonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:
Tiltaksliste - Myklegardgata 3

Mottakere:
SAMEIET MYKLEGARDSGT 3 c/o Norian Regnskap AS 0104 OSLO

Myklegardgata 3

Oslo, 06.02.2025

Deres kontakt: Barbo Helling

Vår kontakt: Stian M. Larsen

TILBUD – Myklegardgata 3 – Brannsikring av boddører

Vi viser til deres forespørsel på befaring, 24.01.2025, og har gleden av å tilby vår bistand i forbindelse med ovennevnte.

Beskrivelse

Brannsikring av 5 stk boddører i trappeoppgang ihht til veileder – Brannteknisk oppgradering av verneverdige tredører, FRIC RAPPORT D3.2-2022.04B

Priskontrakt

Oppdraget tilbys til fastpris i henhold til nedenstående tilbudssum:

Tilbudssum eks. mva.	78 820.-
+ MVA	19 705.-
= Tilbudssum inkl. mva.	98 525.-

Det henvises til vedlagt økonomioversikt for detaljer.

Fremdrift

Oppdraget starter opp 7 dager etter mottatt bestilling.

Forbehold

Tilbudet er forbeholdt følgende:

- Dersom det er mindre enn 15 mm mellom karm og vegg må dørkarm og utvendige gerikter demonteres må utbedringer gjøres enten ved etablering av større åpning eller høvling av dørkarm. Disse arbeidene er ikke medtatt i tilbudet og vil komme som et tillegg dersom det er nødvendig å utføre.
- Utbedringer av eventuelle råteskader i dørblad, karmen eller gerikter er ikke medtatt i tilbudet. Dette vil eventuelt komme som et tillegg dersom dette avdekkes.

Vedståelsesfrist

Tilbudet er gyldig til og med 06.05.2025.

Vi håper at tilbudet er av interesse, og ser frem til å høre fra dere. Vennligst ta kontakt hvis dere har noen spørsmål.

Med vennlig hilsen
Karlsen & Nordseth Entreprenør AS



Stian M. Larsen
Anbudsleder

Minikonkurranse – felles driftstjenester våren 2025

Bakgrunn

Styreledere fra sameier og borettslag i kvartalet «Bakgård 79» møttes 4. mars for en innledende samtale om å gjenoppta samarbeidet i bakgården. Det ble besluttet å innhente felles tilbud på vaktmester- og renholdstjenester. Bjørnar har hentet inn tilbud fra tre aktører, i tillegg til eksisterende avtaler borettslaget har med Gamle Oslo Servicesentral og Rene Trapper.

Tilbydere og vurdering

Bygårdsservice AS

Etablert i 2004. Tilbyr et bredt spekter av tjenester innen vaktmester og renhold.

Tidligere ansvarlig for fasadearbeid i Vestfoldgata 1 (høsten 2024).

Sterk økonomi med AAA-rating, god lønnsomhet og økt omsetning.

Vaktmester Andersen AS

Etablert i 1996, nå del av PHM Group Norway. Tilbyr driftstjenester med fokus på teknologi og service.

Sterk lønnsomhet og høy kvalitet, men svak likviditet og lav egenkapitalandel.

1 Hjelpende Hånd AS

Etablert i 2011. Tilbyr fleksible driftstjenester og spesialiserte tjenester som skadedyrkontroll og ventilasjonsservice.

God økonomi og fokus på kundetilpasning og responstid.

Gamle Oslo Servicesentral AS (GOS) og Rene Trapper

Lang erfaring i området. Betjener over 70 boligselskaper i Gamlebyen, Tøyen og Grønland.

Sterk soliditet, høy likviditet og stabil vekst.

Sammenligning og vurdering

De fire tilbyderne ble vurdert på kvalitet (60 %) og pris (40 %). Høyeste kvalitet og laveste pris gir 10 poeng på hvert område.

Pris og poengsum:

Bedrift	Pris per oppgang/mnd	Total poengsum
Vaktmester Andersen	2 075	18,8
Bygårdsservice	2 638	17,72
1 Hjelpende Hånd	4 612	13,68
GOS / Rene Trapper	3 163	12,6

Anbefaling

Vaktmester Andersen AS vurderes som beste tilbyder. De har nest høyest kvalitet og lavest pris, samt ga et svært godt inntrykk på befaring. Basert på totalvurderingen anbefales det å gå videre med Vaktmester Andersen som felles leverandør for vaktmester- og renholdstjenester i Bakgård 79.

Vaktmester Andersen AS
Verkseier Furulunds vei 5
0668 Oslo
e: post@vaktmesterandersen.no
t: 22 38 38 38
w: <https://vaktmesterandersen.no>

Vedlegg 6

AVTALE – Eiendomstjenester

Levert av Vaktmester Andersen AS



For Schweigaadsgate 78/80 Vestfoldgate 2 og
Myklegardgatat 1 og 3

Org.nr:

Dato: 18 March 2025





KONTRAKT – Serviceavtale

Vi viser til deres forespørsel på serviceavtale, og hyggelige befaringer – og har gleden av å oversende tilbud på eiendomstjenester.

Hensikten med serviceavtalen er å bidra til at anlegget skal fungere optimalt gjennom året, og at eventuelle feil og mangler skal kunne utbedres i god nok tid.

Vaktmester Andersen vil i den forbindelse sørge for å kontrollere samtlige tjenester som innbefattes av serviceavtalen, med en syklus bestemt av dere.

OM SELSKAPET – Vaktmester Andersen AS

Vaktmester Andersen er en del av PHM Group, en landsdekkende totalleverandør av tjenester innen drift og forvaltning av borettslag og sameier. Vi har samlet forvaltnings- og driftsselskaper med solid bransjeerfaring, sterk lokal forankring og unik kompetanse i ett konsern. Sammen bistår vi styret i borettslag og sameier med alle de viktige oppgavene innen forvaltning av eiendommen, og sørger for full kontroll på drift, forretningsførsel og styrearbeid.

PHM Group er et moderne og fremtidsrettet selskap som gjør styrehverdagen enklere, ryddigere og mer effektiv. Gjennom smarte digitale løsninger, høy kompetanse og et bredt utvalg av tjenester, kan vi levere alt av tjenester deres boligselskap har behov for, til markedsledende priser.

VÅRT FORMÅL – Vi gjør drift og vedlikehold av eiendom enklere!

Med gode systemer for kommunikasjon, motiverte proaktive ansatte, tett oppfølging og rask responstid er våre kunder fornøyde. Vi har også et stort engasjement med fokus på miljø og sikkerhet.

1. Tjenestenavn - Vaktmestertjenester

1.1. Vesentlige kontraktsforhold:

Type kontrakt:	Fastpris
Periode:	Hele året
Fast oppmøte/frekvens:	Ukentlig
Omfang:	Vaktmester, i henhold til frekvensplan
Rapportering:	Ukentlig

1.2. Arbeidsbeskrivelse – Frekvensplan

Frekvensplan under kan revideres ved behov etter nærmere avtale.

Vaktmester: ANTALL BESØK PR UKE: 1		
UTENDØRSANLEGG	OPPGAVE:	KONTROLLFREKVENNS:
Utvendig fellesareal, gårdsrom og fortau	Søppelplukk av flyvesøppel	1 gang pr uke
Felles uteanlegg generelt	Inspisere for synlige feil, rapportering ved avvik	1 gang pr uke
Asfalterte områder tilhørende eiendommen	Vedlikeholdsfeies	Ved behov
BYGNING UTVENDIG	OPPGAVE:	KONTROLLFREKVENNS:
Lukkere, hengsler og låser på ytterdører	Smøring/ justering ved behov	1 gang pr uke
Lyspunkter ved oppganger og på område	Kontroll, og skifte pærer hvis defekt	1 gang pr uke
Bygning generelt utvendig, samt utvendige installasjoner	Inspisere for synlige feil	1 gang pr uke
BYGNING INNVENDIG	OPPGAVE:	KONTROLLFREKVENNS:
Lukkere, hengsler og låser på loft og kjellerdører	Smøring/justering ved behov	1 gang pr uke
Lyspunkter oppganger, loft og kjeller	Kontroll, og skifte pærer hvis defekt	1 gang pr uke
Vinduer på fellesareal	Kontroll for glassbrudd	1 gang pr uke
Hensatte gjenstander på innvendig fellesareal	Samles og plasseres på avtalt sted	1 gang pr uke
VANN OG AVLØP	OPPGAVE:	KONTROLLFREKVENNS:
Røranlegg på tilgjengelig fellesareal	Visuell inspeksjon med fokus på lekkasjer	1 gang pr uke
Utvendige slangekraner	Åpnes/stenges	Vår/høst
ELEKTRO/TEKNISK	OPPGAVE:	KONTROLLFREKVENNS:
Strøm- og brannstavle	Sjekkes, meldes inn ved behov	1 gang pr måned
Ventilasjonsanlegg og fjernvarmeanlegg	Sjekkes, meldes inn ved behov	1 gang pr måned
BRANNSIKRING	OPPGAVE:	KONTROLLFREKVENNS:
Rømningsveier	Inspiseres, rapportering ved avvik	1 gang pr uke

1.3. Presiseringer

Frekvens og tidsbruk kan justeres etter nærmere avtale.

2. Tjenestenavn - Renhold

2.1. Vesentlige kontraktsforhold:

Type kontrakt:	Fastpris
Periode:	Hele året
Fast oppmøte/frekvens:	Ukentlig
Omfang:	Renholdstjenester
Rapportering:	Ukentlig

2.2. Arbeidsbeskrivelse – Frekvensplan

Frekvensplan under kan revideres ved behov etter nærmere avtale.

INNVEDIG RENHOLD	OPPGAVE:	KONTROLLFREKVENNS:
10 trappeoppganger m/korridorer	Rengjøres	ukentlig
Inngangsdør	Renhold av fingermerker	1 gang pr uke
Vinduer i inngangsdører	Rengjøres	1 gang pr mnd
Gelender/rekkverk, lister, postkasser og sikringsskap	Tørking av støv	1 gang pr mnd
Vinduer ved dører i inngangsparti	Pusses	Vår og høst
Fasadevinduer	Pusses	Etter avtale, faktureres separat
Fellesarealer i kjeller, utenfor boder	Rengjøres	1 gang pr år
Matteservice, matter 90x150 10stk	Gulvmatter byttes hver 14 dag vinter	Hver 14 dag

2.3. Presiseringer

Frekvens og tidsbruk kan justeres etter nærmere avtale.

Andre tjenester som fasadevask, hovedrengjøring, skuring og boning kommer i tillegg og bestilles separat.

3. Tjenestenavn - Grøntskjøtsel

3.1. Vesentlige kontraktsforhold:

Type kontrakt:	Fast
Periode:	1. mai – 30 september
Fast oppmøte/frekvens:	Ukentlig i sommersesongen, i henhold til frekvensplan
Omfang:	Grønt skjøtsel i henhold til frekvensplan
Rapportering:	Ukentlig

3.2. Arbeidsbeskrivelse – Frekvensplan

Frekvensplan under kan revideres ved behov etter nærmere avtale.

GRØNTSKJØTSEL	OPPGAVE:	KONTROLLFREKVENNS:
Gressplener utenfor hekk	Maskinell bioklipp	1 gjennomsnitt hver 10. dag
Gresskanter utenfor hekk	Kantklipp	4 ganger i sesongen
Hekker fellesareal (ekstra)	Klippes	2 ganger per sesongen vår/Høst
Hageavfall	Samles, kjøres bort og deponeres*	Etter nærmere avtale, faktureres separat

3.3. Presiseringer

Frekvens og tidsbruk kan justeres etter nærmere avtale.

4. Tjenestenavn - Vinterservice

4.1. Vesentlige kontraktsforhold:

Type kontrakt:	Fast
Periode:	1. november – 15. april
Fast oppmøte/frekvens:	Ukentlig i vintersesongen, i henhold til frekvensplan
Omfang:	Vintertjenester i henhold til frekvensplan
Rapportering:	Ukentlig

4.2. Arbeidsbeskrivelse – Frekvensplan

Frekvensplan under kan revideres ved behov etter nærmere avtale.

VINTERSERVICE	OPPGAVE:	KONTROLLFREKVENNS:
Gang veier	Maskinell snørydding	Ved 5 cm snøfall
Vei i gårdsrom og søppelstasjoner	Maskinell rydding med traktor og skjær	Ved 5 cm snøfall over 3 timer
Håndmåking	Der det trengs , trapper , innganger . søppekområder	Ved 5 cm snøfall
Traffikert fellesareal	Strøes m grov grus hvis glatt	Ved behov og forespørsel
Områder som har vært gruset i løpet av vinteren	Feies med maskin, masser deponeres*	Tidlig om våren/eller når snøfritt

4.3. Presiseringer

Frekvens og tidsbruk kan justeres etter nærmere avtale.

Deponi avgift på grus faktureres separat.

Påfylling av grus kasser faktureres i tillegg

5. Prisoverslag - Faste tjenester

5.1. Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Tjeneste	Type avtale	Frekvens	Periode	Pris pr. år	Pris pr. mnd
Vaktmester	Fast pris	Ukentlig	Hele året	Kr84500	kr 7041,67,-
Renhold	Fast pris	Ukentlig	Hele året	kr 70200	kr 5850,-
Matteservice	Fast pris	Se oversikt	Hele året	kr 2132,-	kr 177,67
Grønt	Fast pris	Sesong	mai-sept	kr 14400,-	kr 1200,-
Vintertjenester	Fast pris	Sesong	1.nov-15. april	kr 25000,-	kr 1250,-
Vårfeiing	Fast pris	Årlig	April/mai	kr 3000,-	kr 250,-
Sum				Kr 199232,-	Kr 16602,67

Alle priser er gitt eks mva .

5.2. Prising av ekstra tjenester i henhold – Forespørsel

VEDLEGG

1) Generelle avtaleforhold



KONTAKTINFORMASJON

For Vaktmester Andersen AS:

Ahid Toughli
Avdelingsleder
41529872
Ahid@vaktmesterandersen.no

For kunde:

Bjørnar Bjørkhaug
Styreleder
97542483
Bbjork73@outlook.com

SIGNERING

Det er i dag inngått avtale mellom følgende parter:

Selger:	Vaktmester Andersen AS	Orgnr:	911 880 407
Kunde:		Orgnr:	

Oslo, 18-Mar-25

For Vaktmester Andersen AS

Vaktmester Andersen AS
Verkseier Furulunds vei 5
0668 OSLO

Side 8

+47 22 38 38 38
post@vaktmesterandersen.no
www.vaktmesterandersen.no



Signatur

Navn

Signatur

Navn

VEDLEGG 1

Generelle avtaleforhold
1. Selskapsforhold og ansatte Vaktmester Andersen er et registrert AS i Norge med følgende org. nr. 911 880 407. Alle ansatte i selskapet har yrkesskadeforsikring og bedriftshelsetjeneste.
2. Forsikring og ansvar Vaktmester Andersen AS er ansvarlig for skade som voldes forsettlig eller uaktsomt under utføring av arbeid for kunden. Vaktmester Andersen AS har ansvarsforsikringer opptil 15 mill. kr tegnet hos KLP Forsikring. Vaktmester Andersen AS skal overholde lover, offentlige forskrifter og eventuelle vedtak fra oppdragsgiver.
3. Sikkerhet Alle ansatte i selskapet har taushetsplikt. Nøkler oppbevares i låsbart skap utenfor arbeidstid og er merket med et nøytralt nummerskilt. Alle ansatte i selskapet bærer uniform med firmalogo og ID kort.
4. Avtalens omfang Serviceavtalen gjelder for årlig besøk, men kan utvides med intervaller inntil 4 ganger pr. år. Behovet for intervaller er avhengig av type bygg, byggemåte og frekvensen i bruk av dørene. Serviceavtalen omfatter kontroll, smøring, rengjøring og enkel justering iht. kontrollskjema. Servicearbeidet utføres i normal arbeidstid og forutsettes utført samlet.
5. Rapportering På bakgrunn av kontroll og justering, utført iht. denne avtale, utarbeides en rapport med en angivelse av behov for service, reparasjoner og utskifting av deler. I rapporten angis pris for arbeid og deler dersom dette er mulig.
6. Ansvarsbegrensninger Vaktmester Andersen AS har ikke ansvar for: (i) Oppståtte feil, driftsavbrudd eller ødeleggelser som skyldes avbrudd i leveranse av strøm, vann, gass og annet tilsvarende fra eksterne leverandører (ii) Servicearbeid av tekniske installasjoner eller bygninger som krever autorisasjon
7. Mislighold Dersom en part vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne avtale, kan den annen part si opp avtalen med øyeblikkelig virkning. Dersom misligholdet skyldes at den annen part har opptrådt uaktsomt, kan den annen part kreve erstatning for det tap han lider som følge av misligholdet. Erstatningsansvar er under enhver omstendighet begrenset oppad til vederlag for ett års ettersyn iht. denne avtale. Ved Force Majeure, herunder streik og lockout, bortfaller Sefbo AS sine forpliktelser.
8. Avtalens varighet/oppsigelse Avtalen gjelder for 1 – ett – kalenderår fra signering og løper automatisk ytterligere ett og ett år dersom den ikke er skriftlig oppsagt innen 3 – tre – måneder før kalenderårets utløp. Oppsigelse skal skje skriftlig mellom partene (epost regnes som skriftlig)
9. Priser/regulering Vaktmester Andersen AS forbeholder seg retten til å justere opp prisen på serviceavtalen hvis kunden oppgraderer sitt anlegg eller ønsker å legge til flere dører eller produkter. Dette etter avtale mellom partene. Vaktmester Andersen AS vil fakturere for nødvendig utskifting av deler og materiell. Hvis kunden ønsker å bli varslet for kostnader av deler under servicearbeid avtales en begrensning av kostnader ved kontraktinngåelse. Avtalen reguleres halvårlig etter Statistisk Sentralbyrå sin KPI, lokale lønnsforhandlinger, lokale lover og forskrifter (f.eks. bompenger, piggedekkgift etc.). Reguleringen tar utgangspunkt i indeksen ved kontraktsinngåelsen.
10. Fakturering Faktura sendes etter utført service. Utført service og deler faktureres iht. avtalt pris etter hver service.

Vedlegg 7

Sameiet Myklegardgata 3 – Årsberetning for 2024

Oversikt over viktigste oppgavene siden forrige årsmøte:

- Brannsikringsarbeidet
 - o Innhente anbud og velge entrepenør
 - o Følge opp arbeidet
 - o Rapportere til Brann- og redningsetaten innen fristen i februar 2024
- Jobbet med sikte på å få på plass nytt samarbeid om bakgården
- Fulgt opp brannvarslingsanlegget
- Fulgt opp sak fra Skatteetaten om renholdstjenester i 2023
- Fulgt opp forsikringssak
- Div. forefallende – nøkler, vann, lås, økonomi etc.
- Holdt regelmessige styremøter

Vedlegg 8

**Sameiet Myklegardsgt 3
2024**

Årsregnskap for Sameiet Myklegardsgt 3

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		813 816	795 816	795 816	839 016
Andre inntekter		26 694	597	0	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	1	840 510	796 413	795 816	864 016
Lønn og personalkostnader	2	28 525	35 998	28 525	28 525
Renhold		26 156	24 500	24 000	28 200
Kabel-TV/Bredbånd		75 348	48 435	78 400	81 200
Kommunale avgifter		209 984	204 549	210 000	236 400
Strøm og nettleie		8 000	10 029	10 800	9 400
Andre driftskostnader	3	1 574	5 991	6 300	5 000
Reparasjon og vedlikehold	3	68 018	341 370	40 000	120 800
Eksterne tjenester	3	87 108	84 732	76 400	73 800
Serviceavtaler		0	0	15 000	15 600
Forsikringer		136 497	129 889	136 700	134 000
Andre kostnader	3	12 545	13 926	18 500	13 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		653 755	899 419	644 625	746 325
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		186 755	-103 006	151 191	117 691
DRIFTSRESULTAT:		186 755	-103 006	151 191	117 691
Finansinntekter		14 338	15 217	0	0
Finanskostnader		28 822	35 945	38 900	31 600
SUM NETTO FINANSPOSTER		-14 484	-20 728	-38 900	-31 600
ÅRSRESULTAT		172 271	-123 734	112 291	86 091
Resultat		172 271	-123 734	112 291	86 091
Overført annen egenkapital		172 271	-123 734	0	0
SUM DISPONERT		172 271	-123 734	0	0

Balanse

Sameiet Myklegardsgt 3

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		10 070	597
Forskuddsbetalte kostnader		6 279	46 347
Sum fordringer		16 349	46 944
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	244 829	140 270
SUM OMLØPSMIDLER		261 178	187 214
SUM EIENDELER		261 178	187 214
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-98 543	-270 814
SUM EGENKAPITAL	5	-98 543	-270 814
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	344 574	399 103
Sum annen langsiktig gjeld		344 574	399 103
Leverandørgjeld		470	41 617
Skyldige offentlige avgifter		0	7 473
Annen kortsiktig gjeld		14 677	9 835
Sum kortsiktig gjeld		15 147	58 925
SUM GJELD		359 721	458 028
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		261 178	187 214

OSLO, /
Sameiet Myklegardsgt 3

Barbo Helling
Styrets leder

Lena Lindgren
Styremedlem

Mina Piiksi Dahli
Styremedlem

Ani Martirosian
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter	2024
Fakturerte felleskostnader	711 816
Fakturert Internett	84 000
Fakturert Leie av parkeringsplass	18 000
Fakturert utleieavgift	26 694
Sum driftsinntekter	840 510

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	10 998
Sum lønnskostnader	28 525	35 998

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader	2024
Andre driftskostnader eiendom	1 574
Sum andre driftskostnader	1 574

Reparasjon og vedlikehold	2024
Rep. og vedlikehold bygning	10 796
Brannvarsling og skallsikring annet	15 209
Brannteknisk tilstandsanalyse - Ignist AS	42 013
Sum reparasjon og vedlikehold	68 018

Eksterne tjenester	2024
Honorar for revisjon	14 286
Andre konsulenthonorarer	4 041
Forretningsførsel og regnskap	58 956
Ligningsoppgaver	5 950
Annen fremmed tjeneste	3 875
Sum eksterne tjenester	87 108

Andre kostnader

2024

Inventar og kontormaskiner	2 468
Lisens og systemkostnader	5 000
Kontingent	1 000
Bank- og kortgebyrer	2 887
Annen kostnad	1 190
Sum andre kostnader	12 545

Note 4 Drift- og bundne midler

2024

Driftskonto	244 829
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	244 829

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetreksmidler med kr 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr 0,-

Note 5 Negativ Egenkapital

	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	-270 814	-270 814
Årsresultat	172 271	172 271
Saldo 31.12	-98 543	-98 543

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 6 Langsiktig gjeld**2024**

Opprinnelig lånesum	750 000
Restlån per 01.01.	399 103
Nedbetalt i år	54 529
Restsaldo per 31.12.	344 574

Låntype: Annuitet

Innfrielse: 2033

Renter: 7,65%

Sameiet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr 344 574 til kredittinstitusjoner, derav kr 245 429 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Viken Eiendomsmegling AS
Christian Augusts gate 4
3611KONGSBERG

Deres ref.: 1305250122
Vår ref.: 380-1-12/9342
Dato: 10.11.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Myklegardsgt 3.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	Sameiet Myklegardsgt 3
Organisasjonsnummer:	975514412
Gårds- og bruksnummer:	233 / 285
Seksjons-/andelsnummer:	12
Adresse:	Myklegardsgt 3, 0656 OSLO
Eier/medeier:	Skudsvik, Kjell Skudsvik, Egil

FELLESKOSTNADER

Internett	350,00
Felleskostnader	3 251,00
Felleskostnader Månedlig:	kr. 3 601,00

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	kr. 20 707
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 14 982

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken
Lånummer:	8398.71.78100
Rest lånebeløp:	299 195,00
Innfrielsesdato:	30.07.2033
Rente type:	6,90%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Handelsbanken
Lånummer:	8398.71.78100
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6,90%, Flytende rente
Restsaldo:	kr 16 361,33
Innfrielseslån:	30.07.2033

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei
Styregodkjenning:	Ja
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 78264362
Dyrehold:	Se sameiets vedtekter
Parkering:	8 parkeringsplasser som disponeres av eiere som bor i gården og har bil registrert i sitt navn. Parkeringsbevis deles ut ved ledig kapasitet til neste person på listen.
Internett/TV:	Kollektiv avtale på TV med GET og internett avtale med HomeNet
Oppvarming:	Sameiet har ikke felles varmeanlegg
Sikringsordning:	Sameiet har ingen sikringsordning
Vedlikeholdshistorikk:	Ta kontakt med styret
Nøkler:	Ta kontakt med styret
Skilt:	Ta kontakt med styret

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 10.11.2025:	kr. 0,00
--	----------

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl. mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 875, - inkl. mva (fra jan. 2025)

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Barbo Helling
Epost:	myklegardsgt3@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller parallellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler innværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Proessen med **forhånds- og parallelavklaring** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en **etterskuddsvis avklaring** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde kjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

Jeg bekrefter at nærværende kopi
er likelydende med originalen.

Returneres etter tinglysing til

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

Advokat Øyvind Hagelund (stryk det som ikke passer)
advokat

TINGLYST
03 JUN 1999
OSLO BYKUNNVEREMBETE
DAGBOKNR. 28032

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	233	285		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
9 75 51 44 12	Myklegardsgate 3.	

Doknr: 28032 Tinglyst: 03.06.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾
1	B	670		13	B	860		25				37				49			
2	B	735		14	B	445		26				38				50			
3	B	870		15	B	560		27				39				51			
4	B	425		16	B	400		28				40				52			
5	B	560		17	B	715		29				41				53			
6	B	400		18	B	860		30				42				54			
7	B	715		19	B	445		31				43				55			
8	B	860		20	B	1435		32				44				56			
9	B	445		21				33				45				57			
10	B	560		22				34				46				58			
11	B	400		23				35				47				59			
12	B	715		24				36				48				60			
Sum tellere: 13075								= nevner: 13075											

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

Reseksjoneringen innebærer ingen endring av tidligere seksjonerte arealer. Reseksjoneringen innebærer kun en endring av sameiebrøk som nå i motsetning til tidligere er beregnet på bakgrunn av boligarealet.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

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

7. Underskrifter

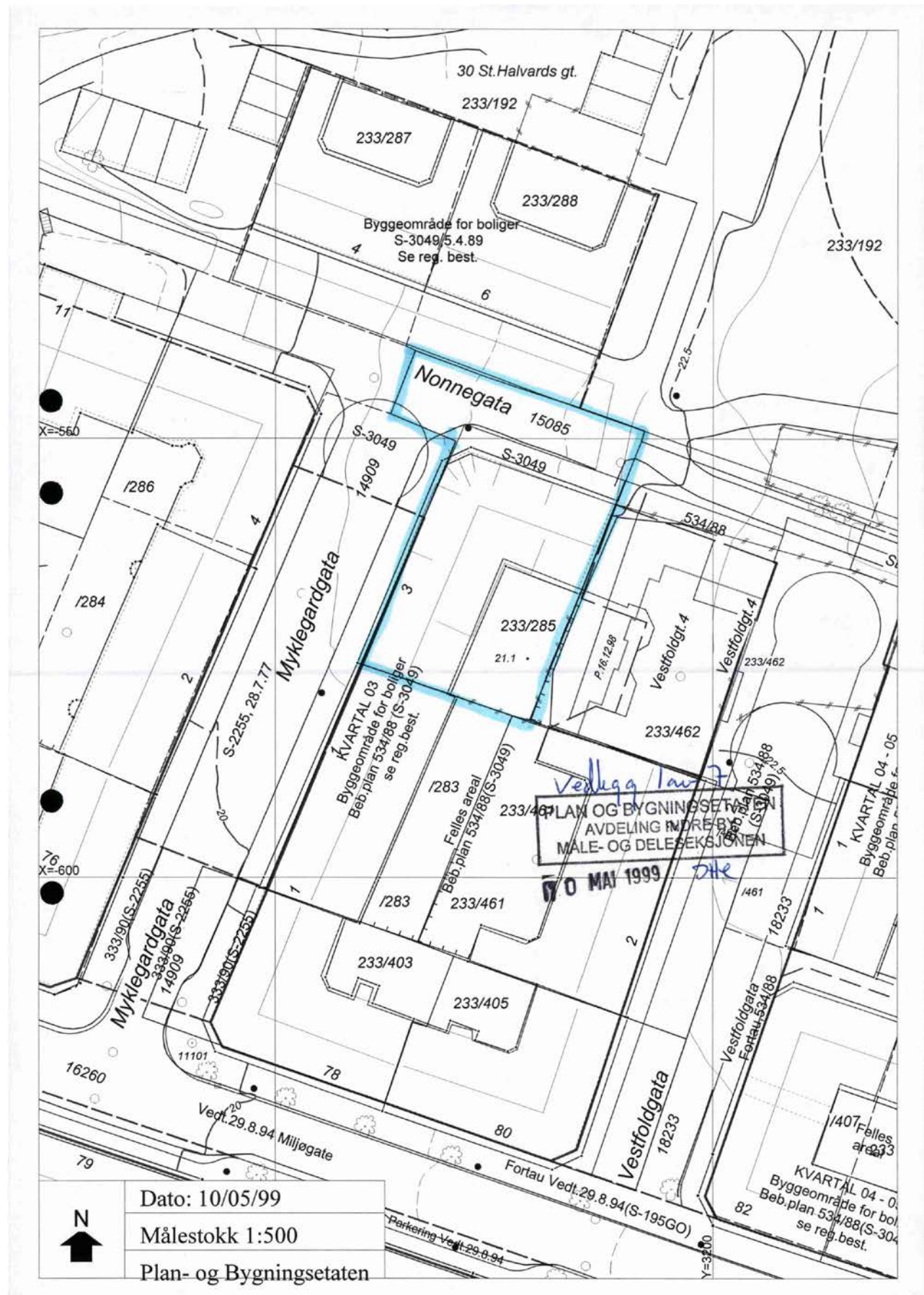
Sted, dato <i>Oslo 20.4.99</i>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Hauk Grimstad Zjorny Munkvold Gunnar Hestoy</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samelebrøken reduseres)
-----------------------------------	--	---

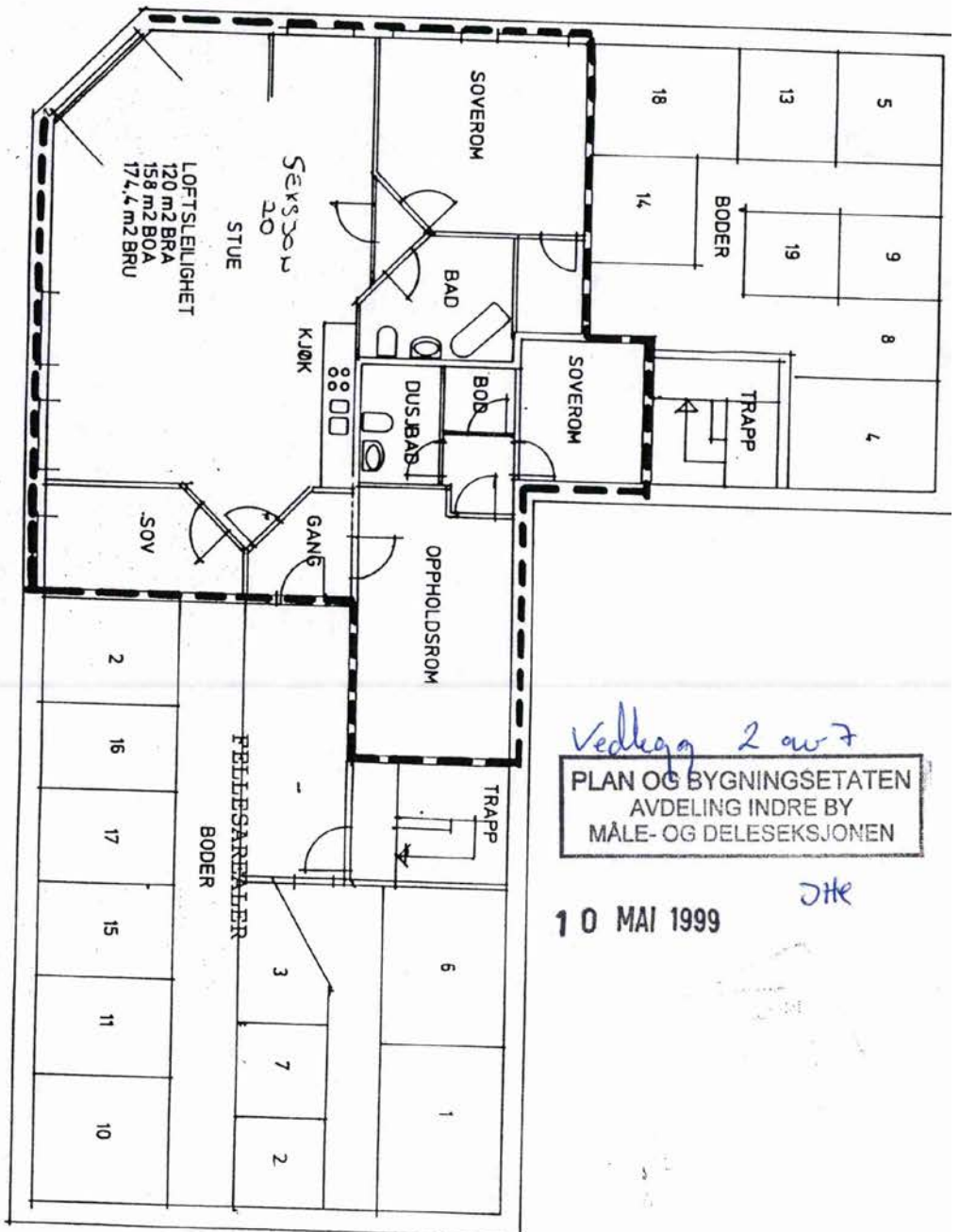
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☒ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift
Oslø 18.01.1999	Styret i Myklegardsgata 3 Hårik G. Lindstad Einar Skjerve Tommy Munkvold

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
233	285		1-20	0510 kommune
Dato		Stempel og underskrift		
15 MAI 1999		PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN TOR VALSTAD SEKSJONSLEDER		

Noter:

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



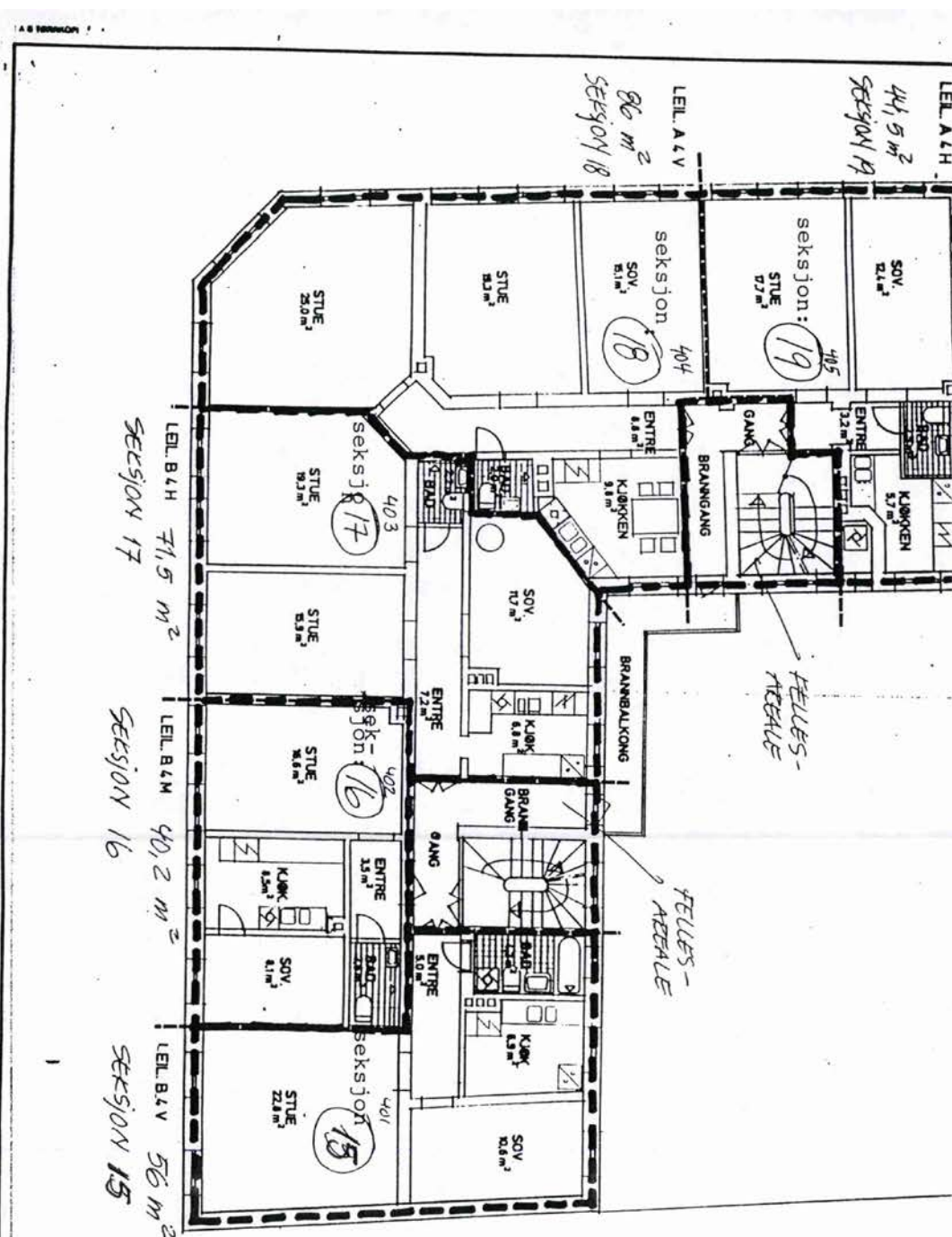


Vedlegg 2 av 7
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

10 MAI 1999

JHK

NEDFOTOGRAF
MYKLESGÅRDSGATE 3 LOFTSLEIL
PLAN
MÅL 1:100



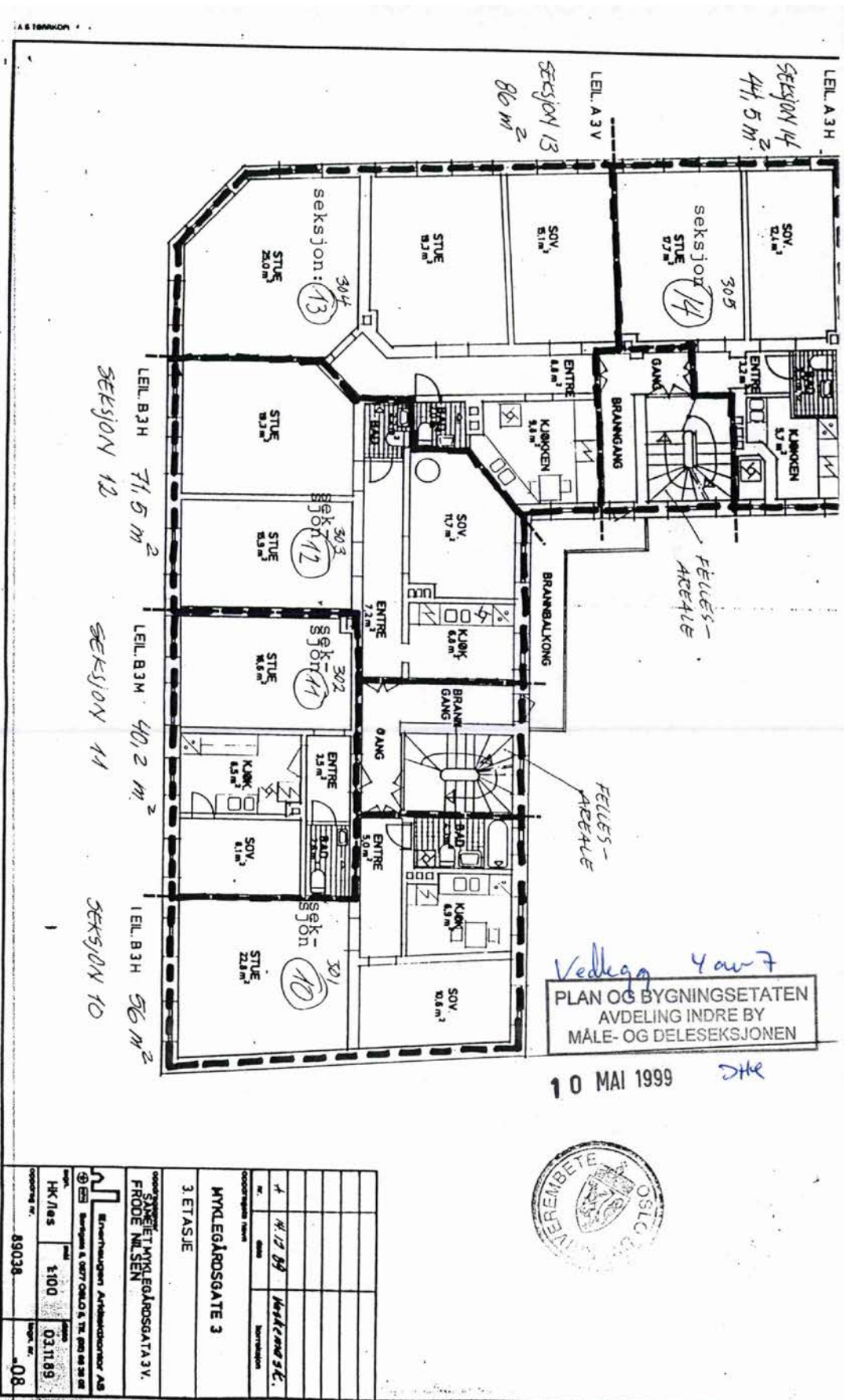
Vedlegg 3 av 7

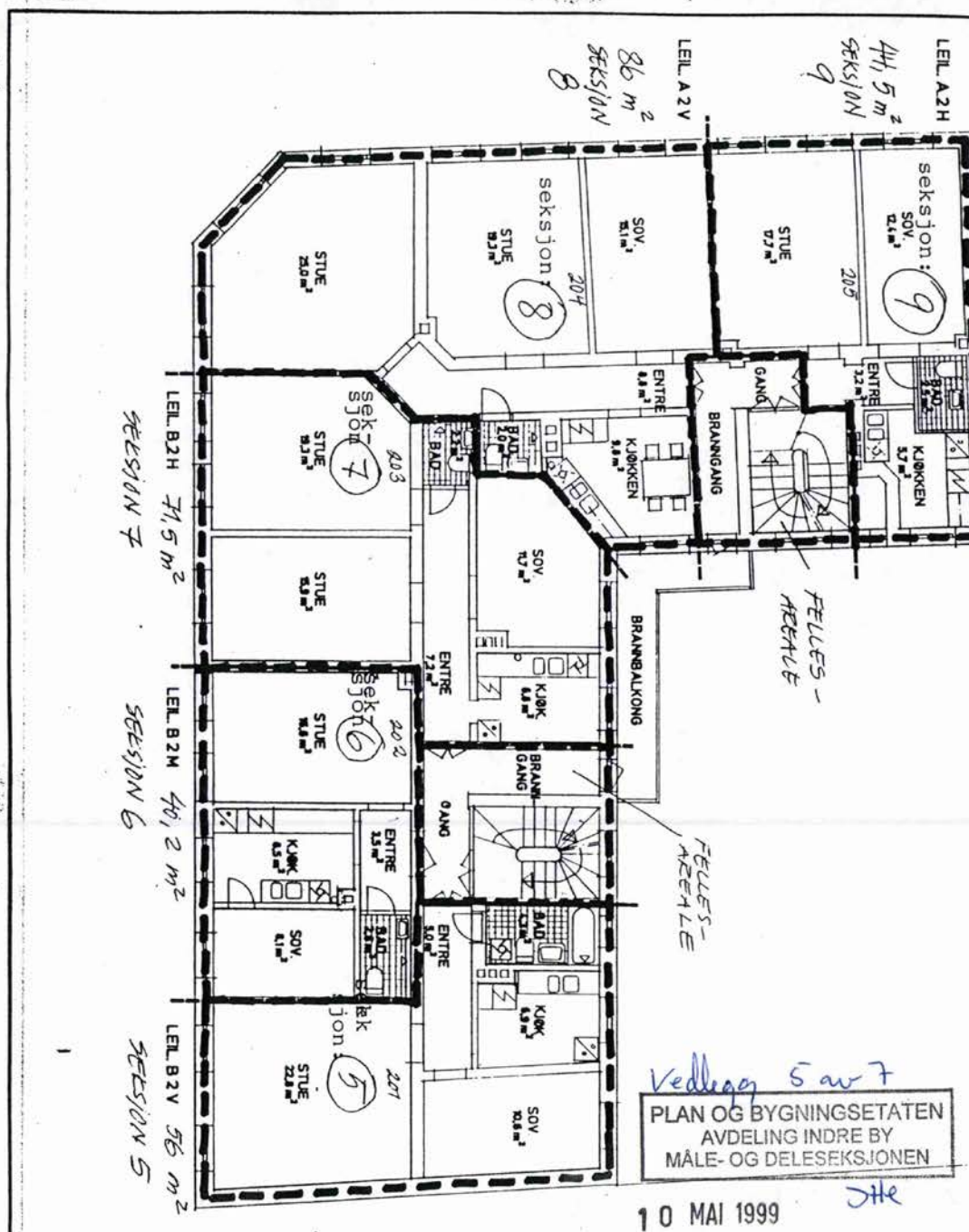
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MALE- OG DELESEKSJONEN

DHE

10 MAI 1999

[illegible]





Vedlegg 5 av 7

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

10 MAI 1999

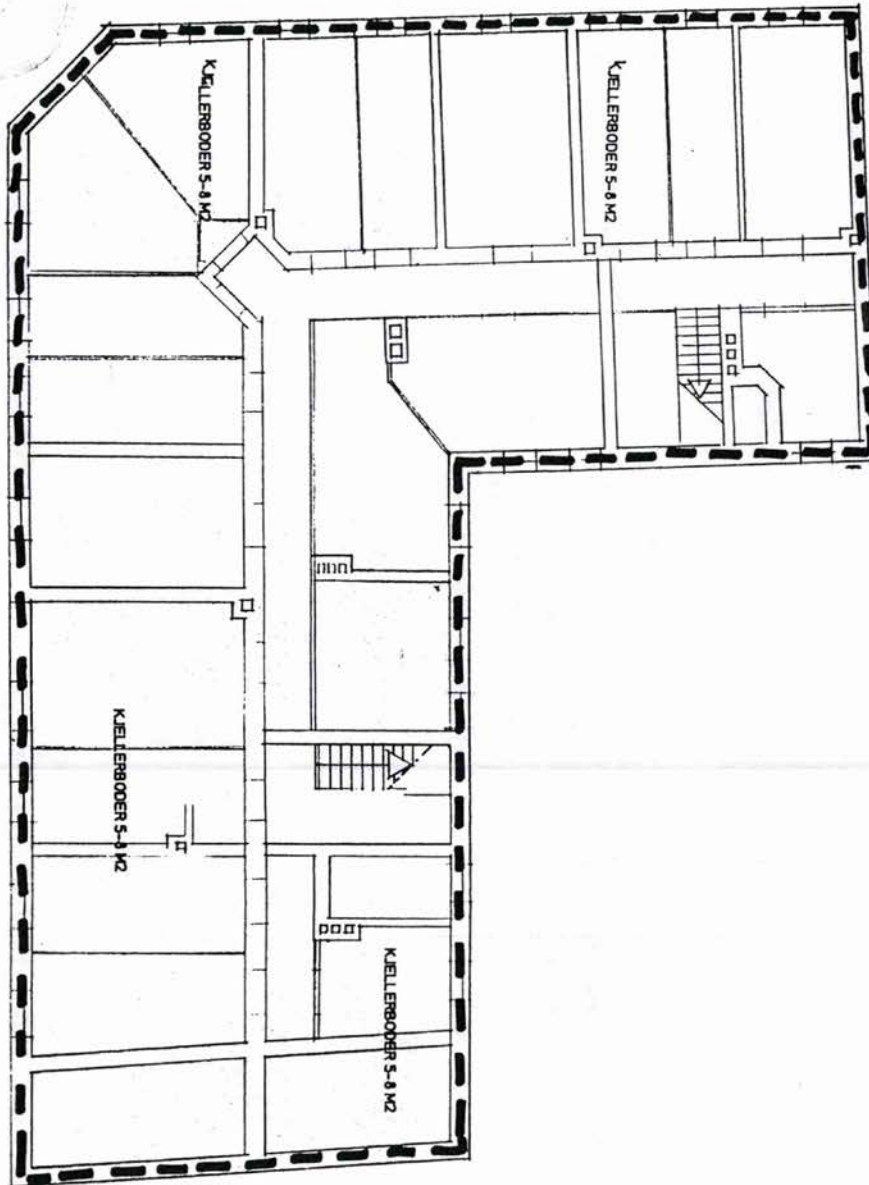
the

[illegible]



PLAN AV KJELLER

FELLESAKTUALER



Vedlegg 7 av 7
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

10 MAI 1999

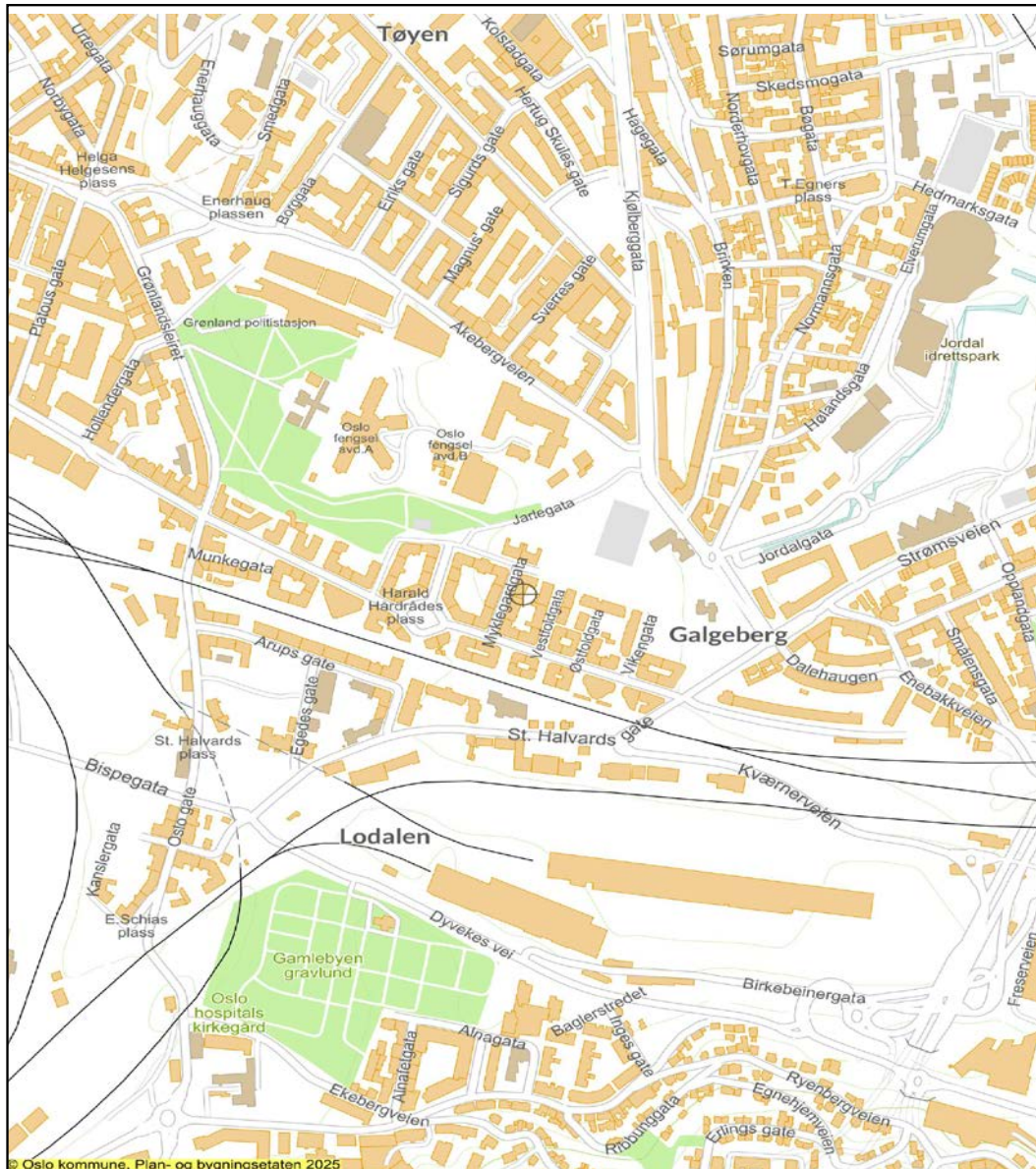
SHK

Enerhaugen Arkitektkontor AS		
SÅKETT MYKLEGAARDSGATA 3		
PLAN AV KJELLER		
MYKLEGAARDSGATA 3		
1:100		
03.11.89		
HK		

Oversiktskart

Adr.: Myklegardgata 3 A
Gnr bnr : 233 / 285

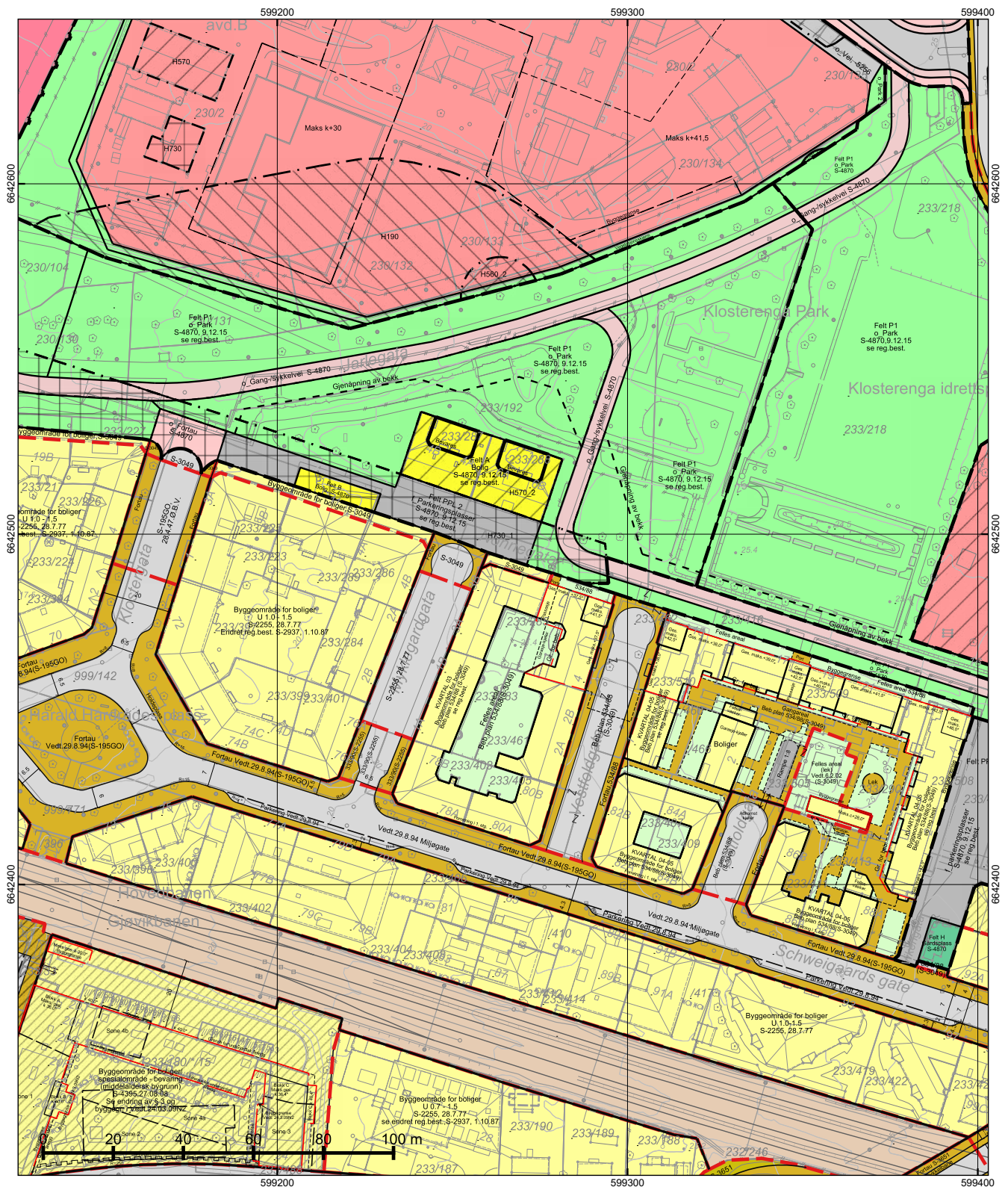
Bydel : GAMLE OSLO
Skolekrets (2020/2021): Gamlebyen



Dato: 08.10.2025

Målestokk 1: 7 500 (A4)

- | | | | |
|------------|-----------------|--------------|-------------------|
| — Jernbane | --- Markagrense | ■ Bolig | ■ Off. friområde |
| — T-bane | — Vei | ■ Andre bygg | ⊕ Adresse/eiendom |



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 08.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148334/ 86520463

Adresse: Myklelgardgata 3

Gnr/Bnr: 233/285

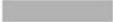
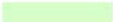
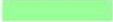
Deres ref.:

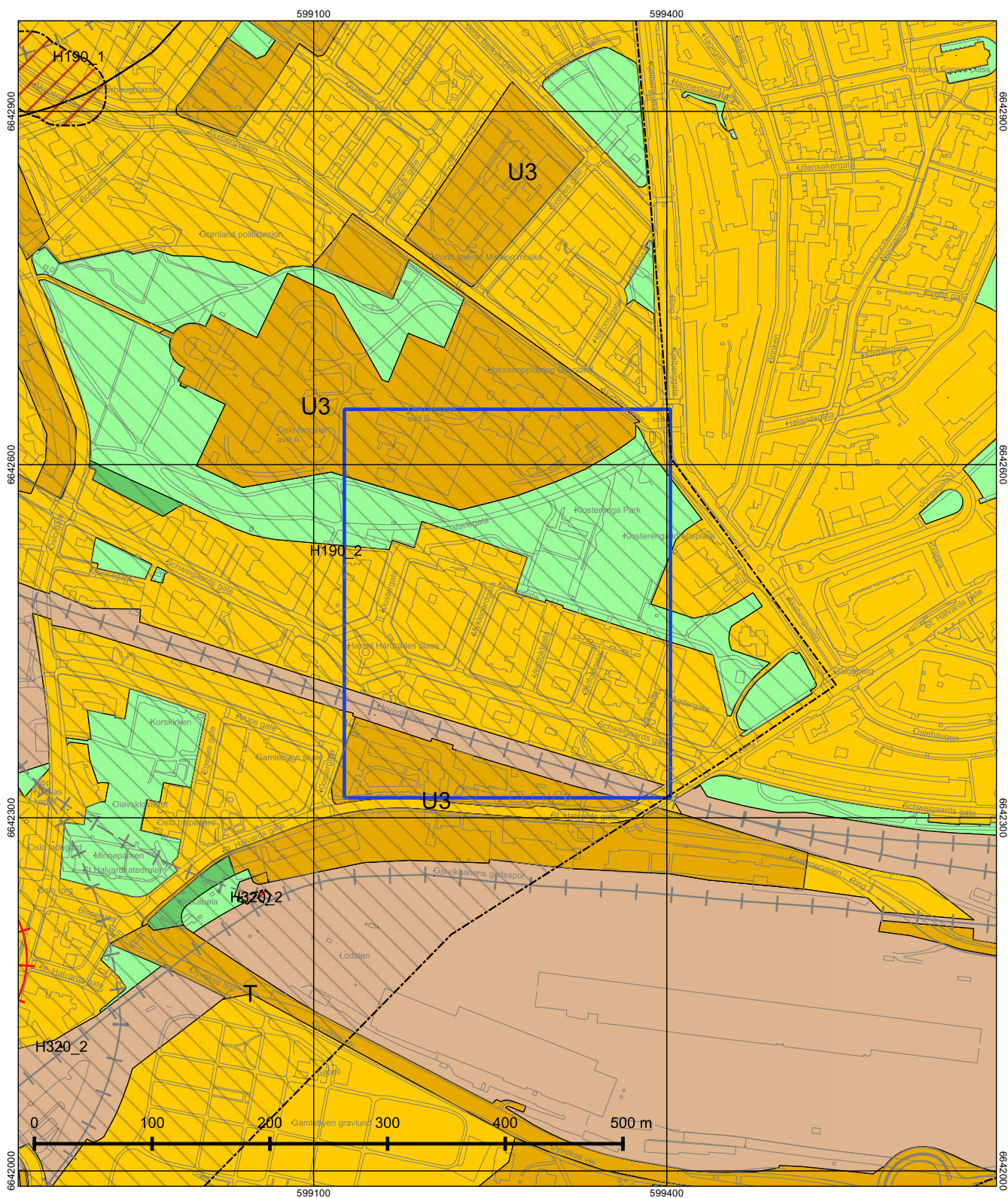
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		72 - Felles lekeareal
	72 - Felles lekeareal		73 - Felles gangareal
	73 - Felles gangareal		76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		311 - Annet veiareal
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		312 - Fortau
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	311 - Annet veiareal		913 - Formåavgrensning
	312 - Fortau		930 - Reguleringslinje
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		932 - Regulert kant kjørebane
	330 - Parkering/utfartsparkering		964 - Regulert u-gradgrense
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Formålgrense
	1110 - Boligbebyggelse		Plangrense (gammel lov)
	1161 - Barnehage		Plangrense (ny lov)
	1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting		RpRegulertHøyde
	1620 - Gårdsplass		Grense for bebyggelse
	2010 - Veg		Byggegrense
	2011 - Kjøreveg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	2012 - Fortau		Underjordisk anlegg
	2015 - Gang-/sykkelveg		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	2017 - Sykkelveg/-felt		Byggegrense
	2080 - Parkering		Bebyggelse som inngår i planen
	3050 - Park		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	3060 - Vegetasjonsskjerm		Regulert stoy skjerm
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		Oppheving av eiendomsgrense
	RpBestemmelseGrense		Inn-/utkjøring
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



Oslo

Dato: 08.10.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 148334/86520463

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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

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

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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Myklegardgata 3A
0656 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henning M. Sørensen**Telefon:** 907 06 628
E-post: henning.sorensen@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 viderefremidlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre