



Myklegardgata 1B



— Velkommen til

# Myklegardgata 1B



# Gamlebyen

Lys og klassisk 4-roms med optimal arealutnyttelse –  
Moderniseringsbehov – Ny brannbalkong – Peis – Perfekt for utleie

Prisantydning	5 690 000,-
Fellesgjeld	159 235,-
Omkostninger	147 600,-
Totalpris	5 996 835,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 062,-
BRA-i	60 kvm
Totalt BRA	69 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1903
Ansvarlig megler	Stian M. Baklie
Telefon	411 05 849
E-post	s.baklie@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

- Lys og arealeffektiv leilighet med tre gode soverom – perfekt som utleieobjekt eller for deg som ønsker plass til både familie og hjemmekontor.
- Leiligheten har god takhøyde og en smart planløsning som utnytter hver kvadratmeter. Bygården har nylig (2025) fått ny brannbalkong og oppgradert fasade, og ligger i en rolig blindgate med minimal trafikk. Stor, grønn felles bakgård gir gode uteoppholdsarealer. Her får du et hjem med potensial hvor du kan sette ditt eget preg og et sted som fremstår ryddig og funksjonelt. Noe moderniseringsbehov må påregnes.
- Klassiske detaljer som stukkatur, rosett og store vinduer som gir godt med lys. Enkel tilgang til brannbalkong vendt mot rolig bakgård.
- Denne 4-roms leiligheten gir en sjelden kombinasjon av god beliggenhet, fleksibilitet og muligheter.

# Arealer og innhold

---

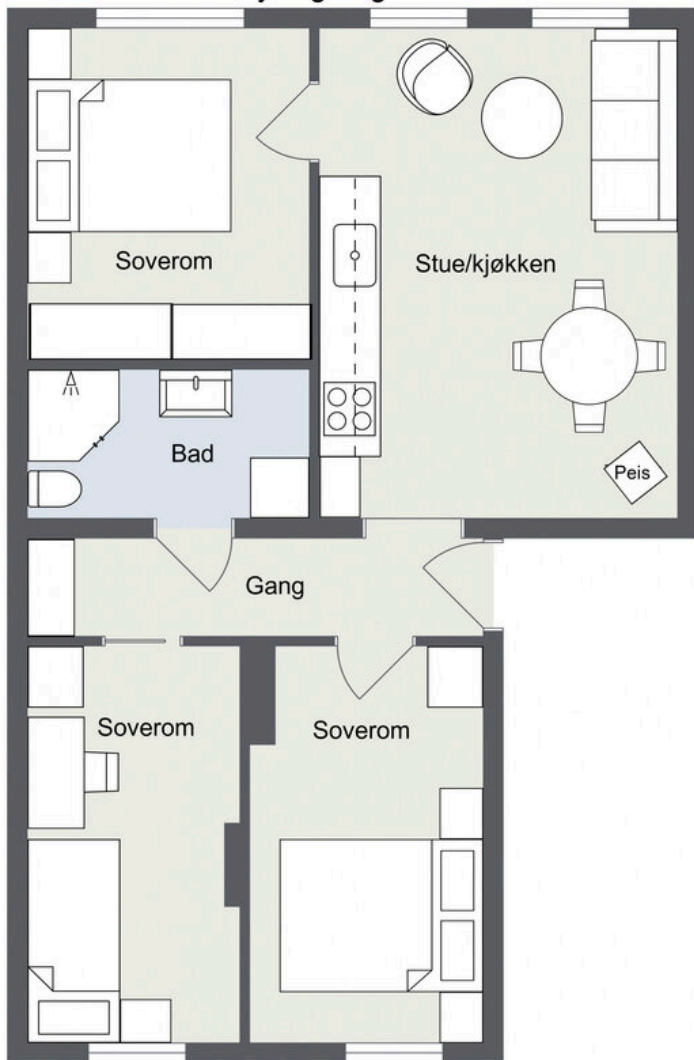
BRA-i: 60 kvm  
BRA-e: 9 kvm  
Totalt BRA: 69 kvm

Beskrivelse

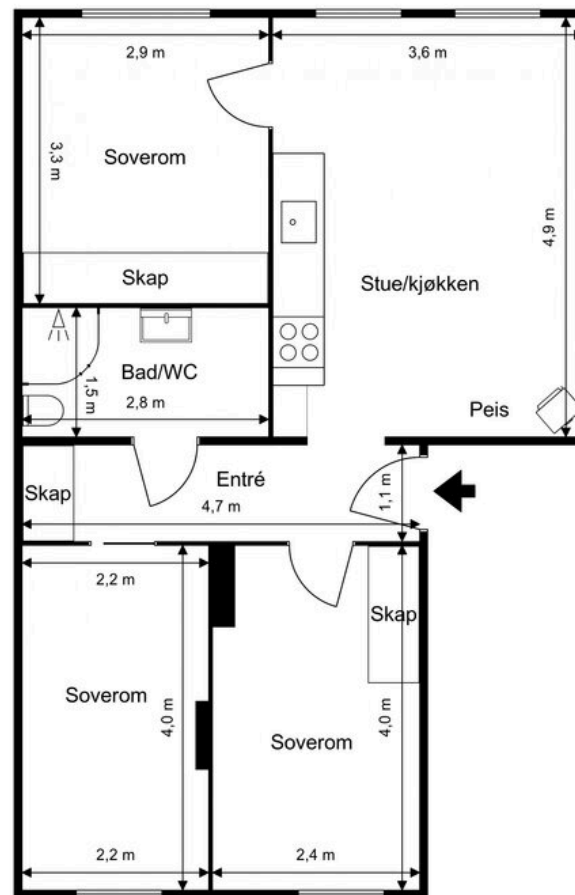
3. etasje:  
BRA-i: 60 kvm.  
Total BRA: 60 kvm.

Underetasje:  
BRA-e: 9 kvm.  
Total BRA: 9 kvm.

Myklegardgata 1B



Myklegardgata 1B  
3. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.





















Informasjon

# Myklegardgata 1B

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

5-0443/25

### Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse

Myklegardgata 1B, 0656 OSLO

Gnr 233, bnr 283, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selger

Anders Holmedal

### Kjøpesum og omkostninger

5 690 000,- (Prisantydning)

159 235,- (Andel av fellesgjeld)

5 849 235,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

146 220,- (Dokumentavgift)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

147 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

160 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 996 835,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 009 535,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår

1903

### Etasje

3

### Antall soverom

3

### Arealer

BRA-i: 60 kvm

BRA-e: 9 kvm

Totalt BRA: 69 kvm

### Beskrivelse:

3. etasje:

BRA-i: 60 kvm.

Total BRA: 60 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 9 kvm.

Total BRA: 9 kvm.

#### Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

#### Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, tre soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 9 kvm.

#### Standard

Entré:

Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys og flott gang som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Entréen er funksjonell, og kan enkelt innredes med både garderobeskap, knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Entréen har en sentral plassering i leiligheten, som sikrer god flyt mellom alle rommene. Porttelefon er installert.

Åpen kjøkken- og stueløsning:

Moderne og stilsikkert kjøkken med masse lagringsplass. Kvik-kjøkken fra 2017 med laminerte glatte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og automatisk vannstopper. Kjøkkenet er utnyttet til det

maksimalt med masse skap- og benkeplass.

Lys og gjennomført stue med flotte detaljer. I stuen er det rikelig areal til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement samt spisebord. I stuen er det generøs takhøyde på hele 2,99 meter og godt lysinnslipp via store vindusflater som gir en luftig og god romfølelse. De dype, tidstypiske vinduspostene er perfekt for lagring, planter og dekor. Videre er de flotte, klassiske detaljene med rosett og nydelig stukkatur godt bevart. Vedovnen sikrer behagelig og vedvarende varme, samtidig som den bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Leiligheten har stilrene overflater med lune fargevalg og originalt tregulv som gir et sjarmerende uttrykk.

Tre soverom:

Leiligheten har en godt utnyttet planløsning med tre gode soverom. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er godt med lagringsplass i garderobeskap langs den ene veggen. Rommet har et stort vindu som sikrer godt med lys og luft. Soverom 2 og 3 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det god plass til seng, skrivepult og skap. To av soverommene har rosett og stukkatur i himling.

Bad:

Praktisk, tidløst bad med flislagte overflater, gulvvarme og malt panel med downlights. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører og blandebatteri fra Oras, veggmontert toalett og hvit servant med blandebatteri fra Oras. Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte og opplegg for vaskemaskin. Badet er av eldre dato og en bør sette inn dusjkabinett eller oppgradere.

Overflater:

Gulv: Tregulv og flislagt gulv på badet.

Vegger: Malt overflate på vegger og fliser på badet.

Himling: Malt overflate i himling. I stuen er takhøyden oppmålt til 2,99 meter.

Rosett og stukkatur i flere rom.

### Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo,

Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon

se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Nei

Eventuell kommentar: Servant på bad er byttet (av rørlegger), ellers er badet slik som når jeg kjøpte leiligheten.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er i 2025 utført omfattende fasaderenovering inn mot bakgården og brannbalkonger er byttet helt ut. Se eget skriv fra styret for detaljert informasjon om prosjektet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble i 2017 montert nytt kjøkken og da ble vann og avløp tilkoblet.

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig? Nei

Eventuell kommentar: Før var kjøkkenet på det ene soverommet, og jeg flyttet kjøkkenet til oppholdsrom/stue og lagde et ekstra soverom der kjøkkenet opprinnelig var.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Døren til soverommet mot gaten er byttet.

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

Ja

Beskriv: Badet er av eldre dato og modent for oppgradering/oppussing. Dette inkluderer hele badet inkludert det elektriske. Det er ikke meg bekjent at det har vært råte eller soppskader under fliser. Badet har fungert til mine leietakere i min eiertid, men bør snart pusses opp.

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

Ja

Beskriv: Fasade mot bakgård er pusset opp. Fasade mot gate er planlagt utført senere. Det ene vinduet i stuen er litt vanskelig å lukke.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Komplette Taksering AS har utført rapport av tilstand ifht dette salget. Sameiet har laget vurdering ifht rehabiliteringen av fasade/brannbalkong.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Leiligheten var målt opp når jeg selv kjøpte leiligheten.

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

Ja

Beskriv: Det er planlagt fasaderehabilitering mot gata, inn mot baktården er utført.

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

Ja

Beskriv: Felleskostnaden har allerede steget med kr 1.305 for å dekke fasaderehabiliteringen. Meg bekjent skal dette også dekke fasade mot gate, men det må bekrefte av styret. Det er foreslått IN-ordning for det ekstra lånet for arbeidet.

Selgers egenerklærings skjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel v/FIDENS AS

### Byggemåte

Bygget:

- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.

Leiligheten:

- Vinduer med treramme og 2-lags glass. Vindusglass er datert 1989.
- Entrédør med brann- og lydklassifisering EI-30 og dB-35.
- Innvendig dører med 3-speils malt overflate. Dør inn til soverom 3 er skiftet i perioden 2021/22.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer og dører:

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).

Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Det registreres værslitte karmen, listverk og malingsavskalling på utsiden og innsiden av vinduene. (Misfarging/svertesopp på innsiden vinduene.)

Dør inn til soverom 3 har dårlig utførelse og går på i karm.

Enkelte vinduer er trege å åpne og lukke.

- Etasjeskille:

TG-2 er gitt da det registreres et høydeavvik med 20 mm over hele rommet og 15 mm over 2 meter.

Det registreres stedvis knirk i gulvet og bruksmerker/slitasje. Enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm

over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

- Ildsted:

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

- Kjøkken:

Oppsummering av overflater og innredning:

Det registreres fuktsvellinger på undersiden av benkeplaten og misfarging/svertesopp i silikonfug overgang benkeplate/vegg. Det registreres sprekk/skade i hjørnet på platetoppen. Det registreres teip rundt kjøkkenkranen hvor det lekker noe vann gjennom når kranen er på.

Ellers har kjøkkenet enkelte bruksmerker.

Oppsummering av avtrekk:

TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

- Avløpsrør:

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

- Vannledninger:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av røranlegget er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Varmtvannsbereider:

Det bør etableres automatisk vannstopper system e.l. ved varmtvannstank. Det er ikke påvist tilstandsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht gjeldende forskrift.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Våtrom:

Badet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med begrunn i at tettesjikt, sluk og overflaten på rommet er av eldre dato, må bade påregnes totalrenoveres i tidens som kommer. Badet har et eldre sluk og manglende dokumentasjon.

Det registreres hull/åpning i fug i dusjen og ingen synlig membran. (Rørføring for kjøkken er ført bak kasse i dusjen. Det er manglende tetting og fare for fukt i konstruksjonen). Nærmere undersøkelse anbefales da det kan være fare for fukt i konstruksjonen.

Det registreres flere sprukne fliser/ løse gulvfliser, manglende fug, fuktig/løs fug, riss/sprekker i fuger og svertesopp i silikon og misfarging i fuger.

Rommet har ikke tilfredstilende fall på gulv, tilnærmet flatt gulv utenfor dusjen og det registreres en svanke i gulvet med vannansamling.

Svakt fall i dusjen.

Gulvvarmen var skrudd av på befaringsdagen og det bør påregnes ytterligere

undersøkelser for å kontrollere om de fungerer.

Selger har informert om at varmekabler på badet ikke fungerer, ukjent årsak. Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må utleie ha styrets skriftlige godkjenning foreligge på forhånd. Leietaker skal godkjennes av styret. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

### Energi og oppvarming

### Energimerking

G - rød

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

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peis
- Panelovner
- Gulvvarme på bad

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 062,- pr. mnd.

Inkluderer: Betjening av andel fellesgjeld, internett (fiber), kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:

Renter og avdrag: 1 230,-

Felleskostnader: 3 518,-

Tillegg bredbånd: 314,-

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 317 503,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 270 010,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Myklegardgata 1, orgnr. 991959998

### Om sameiet

- Sameiet består av 15 boligenheter.
- Sameiet har fiber avtale med GlobalConnect. Det blir den enkelte sameiers avgjørelse å inngå avtaler med TV- og internettleverandør om ønskelig. Sameiet har avtale med Homenet som har installert fiber til hver leilighet.
- Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med GOS, Gamle Oslo Servicesentral

Sameie, Heimdalsgata 36, 0578 Oslo.

- Veldrevet sameie med god vedlikeholdshistorikk.

Vedlikehold i 2025:

Rehabilitering av fasadene mot gateplan og bakgård, samt brannbalkongene.

Styret har innhentet ekspertise gjeldende renovering/vedlikehold av fasade, tak og eventuelt vinduer:

Finansiering:

Fasadearbeidet har en foreløpig ramme på NOK 2.700.000,-. Styret anbefaler at fasadearbeidet finansieres gjennom låneopptak på NOK 2.500.000,- med mulighet for innskudd (IN), med 20 års annuitet og antatt 7,15 % rente. Den månedlige lånekostnaden fordeles på seksjonene og legges til felleskostnadene i tråd med fordelingsnøkkelen i sameiet.

Felleskostnaden har allerede steget med kr 1.305 for å dekke fasaderehabiliteringen. Det er foreslått IN-ordning for det ekstra lånet for arbeidet.

Det er planlagt vedlikehold av fasaden mot gate neste år.

Styreleder informerer at de er i en prosess hvor de søker støtte til arbeid med fasade m.m. Får ikke sameiet støtte, så kan gjeldende lån måtte økes, noe som kan innebære 500-800 kroner ekstra i felleskostnader (vanskelig å anslå nå).

Rehabilitering og større vedlikehold:

2025:

- Ny brannbalkong og fasade høsten 2025

2024

- Retting av avvik på brannalarm

2023

- Fjernet grafitti og malt nedre del av ytre fasade
- Hengt opp nye oppslagstavler i oppgang A og B
- Bytte vinduer på inngangsparti oppgang A og B. Byttet to vinduer ved oppgang B grunnet knust vindu ved flytting.
- Etablert samarbeid med Byantikvaren og hatt befaring av Murbyen for rehabilitering av fasade og balkonger.
- Innhentet anbud for rehabilitering. Styret har ikke gått videre med tilbudene direkte, men innhentet prosjektleder gjennom Utne Prosjekt. Tidligere fasadearbeid har ikke vært gjennomført korrekt, og prosjektlederen vil sikre god kvalitet på arbeidet, samt at omfang og kostnad er i tråd med behov.
- Fjernet løs murpuss på fasade i bakgård

2022

- Byttet nøkkelsylindere i inngangsdører til inngang A og B
- Innhentet tilbud på oppussing av oppgang A og B (trapper, vegger og tak)
- Innhentet tilbud på oppussing av nedre del av fasaden

2021

- Rehabilitering av taket, tette noen lekkasjer
- Inngått ny kontrakt omb redbånd med Homenet (GlobalConnect), og innstalling av nytt bredbåndsutstyr i alle boenheter

2020

- Det ble bestilt ny sylinder til ytterport
- Nye ytterdørsmønstre bestilt

2018

- Oppgraderte 8 stk. boddører BRE tiltak
- Installerte 11 nye dører (Svedoor)
- Reparterte vifte B-oppgang
- Erstattet brannslukningsapparat på loftet
- Melde sameiet på OBF HMS-portal

2017

- Malt panelvegg i portrom

2016

- Byttet glass i utgangsdør oppgang A, BRE tiltak
- Branntettet i gjennomføringer i brannklassifiserte vegger og dekker i henhold til vedlagte arbeidslister
- Dører mellom trapperom og loft er skiftet til ståldører, brannklasse EI60Csa
- Oppgradert 2x sjaktvegger på loft
- Montert 2 stk. eksisterende håndslukkere med nye plogskilt over

2015

- Byttet låser på inngangsdører til sameiet

2014:

- Byttet hovedsikring til automatsikringer
- Midlertidig taktekking

2012

- Installert nye postkasser
- Oppussing av gangene

2011

- Rehabilitering av pipeløpene
- Installering av brannvarslingsanlegg
- Oppussing av gangene

2009

- Maling av vinduene og montering av nye ringeklokker

2008

- Montert røykvarslere i trappeoppganger og byttet pulverapparat i alle leiligheter
- Satt inn nye betongrenner under avløp for takrenner på fortau
- Installert varmekabler i takrenner foran og bak på bygget

### Forretningsfører

OBF

### Styregodkjenning

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet.

Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eiendomsmeidler bistår med innsending av søknad om styregodkjenning. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjenning ikke gis må kjøper videregjøre boligen for egen regning og risiko.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 159 235,-pr. 01.09.2025

Låne nummer: 15160815997, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.09.2025: 6.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 80

Saldo per 22.09.2025: 2 500 000

Andel av saldo: 159 236

Neste termin/avdrag: 30.09.2025 ( siste termin 30.06.2045 )

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2025 utgjøre ca kr 305,00 per må

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Fellesformue

Kr 46 382,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 31 389,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 5 527,-.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Dyrehold

Beboere med husdyr må sørge for at dyrene ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

### Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr. 86611304

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 512 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.vedtektene.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger meget fint til i Gamlebyen, området er sentralt, samtidig som at det oppleves akkurat langt nok unna kjernen til at det er et rolig område der det er godt å bo. Her har du flere grøntområder for både hygge og trening i nærheten, i tillegg til at det er gangavstand til alt av fasiliteter og servicetilbud.

Du behøver ikke å gå mange meterne ned i gata, før det bugner av spennende serveringssteder og små koselige caféer. Noen få minutters gange fra boligen kan du for eksempel nyte en god espresso og ferskt brød på Stockfleths, Cafékontoret eller Fuglen. Fuglen forvandles fra et av byens beste kaffe-steder til en avslappet cocktail- og vinbar fra torsdag-søndag etter kl.18.00. På torsdager har de dessuten livemusikk, DJ, pop-ups eller andre arrangementer for å bidra til mer liv til Gamlebyen.

De deiligste oster får du hos Gamle Oslo Delikatesse og byens beste pizza i ekte New York stil fås på Mad love i Grønlandsleiret. På vei hjem fra jobb kan du legge turen innom Grønland for byens beste og rimeligste utvalgt av frukt og grønt, eller du plukke med deg fersk sushi fra Sushi Deluxe.

Hyggelige næringslokaler ligger spredt langs alléen i Schweigaards gate og i sidegatene. I 1991 ble Schweigaards gates øvre del ombygd til landets første "miljøgate", som en del av det statlige og kommunale samarbeidsprosjektet Miljøbyen Gamle Oslo. Fartsgrensen ble satt ned til 30 km/t og det ble plantet trær langs kjørebanen. Det som en gang var "røyk og gass på Harald Hårdrådes plass" er i dag et friskt, grønt og trivelig nabolag.

Det gode kollektivtilbudet i området gjør at du enkelt kan forflytte deg både rundt i byen og ut av byen enten du skal til Nordmarka for en skitur eller om du skal på ferie. 37-bussen gir tilgang på store deler av byen på kort tid, og har avgang hvert sjette minutt. Oslo S, landets største knutepunkt, ligger få minutters gange fra leiligheten eller kun to stopp med bussen. Det er også flere bysykkelstativ i området som gjør det mulig å trille ned til Sørenga på rundt 7 minutter på fine sommerdager.

Dersom du er glad i turer i skog og mark trenger du heller ikke å reise langt. Ekebergparken starter ved foten av Gamlebyen, og byr på en rekke fine turstier med kanskje byens flotteste utsikt. Svartdalesparken er et annet fint alternativ for løpe- eller gåturer.

Nærområdet kan også by på en rekke grønne parker som for eksempel Klosterenga park, Botsparken, vakre Botanisk hage og Middelalderparken.

Klosterenga park er nylig utviklet i samarbeid med arkitektfirmaet Landskap +. Hovinbekken er gjenåpnet gjennom sentrum av Klosterenga park med gressletter, skulpturer og beplantning rundt. Målsettingen med parken har vært å tilføre bydel Gamle Oslo et rekreasjonsområde av høy kvalitet og å synliggjøre de verdiene som kulturminnene, naturen og levende bomiljøer utgjør. Prosjektet startet som et

lokalt initiativ for utvikling av bydel Gamle Oslo. Ildsjeler i bydelen og Gamlebyen beboerforening fikk sammen med billedhugger Bård Breivik ideen til å hente frem Hovinbekken og la den renne gjennom Klosterenga i et system av renner, kar, vanntrapper og basseng som Bård Breivik utformer.

Les mer om prosjektet og se illustrasjonsbilder her:  
<https://www.laplust.no/portfolio/klosterenga-park/>

De siste årene har det skjedd mye i bydel Gamle Oslo, og spesielt området mot sjøen, sørvest for Gamlebyen har hatt en enorm forvandling som har bidratt svært positivt til bydelen. Det er nemlig ikke så veldig lenge siden Bjørvika var konteinerhavn preget av tett trafikk. I dag ligger motorveien i tunnel under bakken, sikten mot sjøen er åpnet opp og bygninger og byliv har nærmest vokst opp fra fjorden.

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

Over veien for Barcode, ut mot fjorden og ved siden av det nye Munchmuseet, ligger Oslobukta:

En rusletur langs kanalene mellom byggene gir de besøkende en følelse av å gå langs kanalene i Venezia eller mellom rorbuene i Lofoten. Her ligger også gallerier, butikker og opplevelser tett, og man kan nyte et bredt tilbud av mat og drikke i alle prisklasser ved fjorden, her finner du blant andre Holzweiler platz, SUMO, The Vandeley og Maaemo med tre stjerner i Michelin-guiden.

Til glede for de badeglade har det nylig også kommet to tilskudd av bademuligheter; Oslobukta med bryggekant, flytebrygge og badestige på

baksiden av Munch museet, samt den nye sandstranden Operastranden på fremsiden av operabygget.

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

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1903. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet, og rommet er i dag innredet og brukt som soverom.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameietierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

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

### Pågående byggesaker:

Myklegardgata 3 A - oppføring av tre balkonger. Saksnummer 202510291

Østfoldgata 2 - Oppføring av balkonger. Saksnummer 202109831

Schweigaards gate 88 A - tilbakeføring av tre balkonger på fasade mot gate.

Saksnummer 202507820

### Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/283/9:

08.03.1904 - Dokumentnr: 921228 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1995 - Dokumentnr: 21691 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:20

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

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:403 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:403 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:403 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:403 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:403 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:403 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:403 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:403 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:403 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:403 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:403 Snr:12

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

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:405

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:461

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:462

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

28.10.2025 - Dokumentnr: 1299963 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

24.05.1902 - Dokumentnr: 900103 - Opprettelse av matrikkelenheten

Gjelder matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:233 Bnr:283

OPPRETTELSE - FRADELTA EN ADRESSE

12.05.1976 - Dokumentnr: 509332 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/15

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 15 SEKSJONER

03.05.1990 - Dokumentnr: 27789 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 60/942

samtliges kreditorer har samtykket

18.11.1992 - Dokumentnr: 55699 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:20

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

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

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.

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

### Verneklasse/SEFRAK

På eiendommen er det registrert fredet kulturminne, som reguleres etter kulturminneloven. Fredede kulturminner har nasjonal betydning, og har så stor verdi at de må sikres og bevares for ettertiden.

Fredningen gir begrensninger for endringer som går ut over normalt vedlikehold, slike arbeider må godkjennes av myndighetene. Dette innebærer i praksis at det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for alle større tiltak, f.eks. reparasjoner og endringer. Vilkåret for å kunne gi slik dispensasjon er at tiltaket er forenelig med fredningens formål, og ikke medfører vesentlige inngrep i det fredede kulturminnet.

Videre har eier en vedlikeholdsplikt etter kml. § 17 (1), og det vil være mulig å søke om tilskudd for private eiere i samsvar med kml. § 17 (2).

Følgende er fredet på eiendommen:

- BESKRIV TYDELIG HVILKE DELER AV EIENDOMMEN (BYGNINGER, DELER AV BYGNINGER, FAST INVENTAR, LØSØRE, HAGEANLEGG ETC. SOM ER FREDET.

Vedlagt salgsoppgaven følger kopi av fredningsvedtaket som gjelder for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg nøye inn i fredningsvedtak og gjeldene regelverk for fredet bygg før bud inngis.

Generell informasjon kan finnes på nettstedet til Riksantikvaren:  
<https://riksantikvaren.no/>

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf.

eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP,

flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Betalingsbetingelser

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

### Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet

skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik). Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

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

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

### Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 50 000,-  
 Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-  
 Markedspakke kr. 22 900,-  
 Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-  
 Tilrettelegging kr. 9 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-  
 Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 242,-  
 Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-  
 Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 127 302,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. oktober 2025

### Ansvarlig megler

Stian M. Baklie, Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 41105849

### Meglerforetaket

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

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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



Vedlegg

# Myklegardgata 1B

# Myklegardgata 1B

Nabolaget Klosterenga - vurdert av 157 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

## Skoler

<b>Gamlebyen skole (1-7 kl.)</b> 303 elever, 21 klasser	<b>4 min</b> 🚶 0.3 km
<b>Kampen skole (1-7 kl.)</b> 495 elever, 21 klasser	<b>13 min</b> 🚶 1 km
<b>Tøyen skole (1-7 kl.)</b> 351 elever, 17 klasser	<b>13 min</b> 🚶 1 km
<b>Jordal skole (8-10 kl.)</b> 616 elever, 46 klasser	<b>8 min</b> 🚶 0.6 km
<b>Sofienberg skole (8-10 kl.)</b> 429 elever, 30 klasser	<b>24 min</b> 🚶 2 km
<b>Etterstad videregående skole</b> 588 elever, 41 klasser	<b>18 min</b> 🚶 1.5 km
<b>Hersleb videregående skole</b>	<b>20 min</b> 🚶

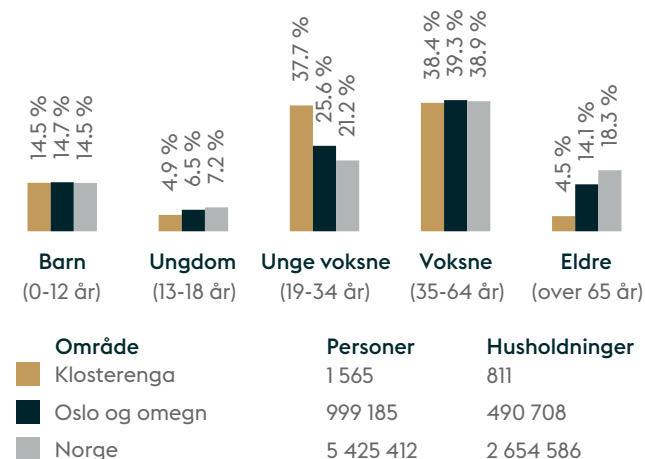
## Offentlig transport

<b>Harald Hårdrådes plass</b> Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	<b>2 min</b> 🚶 0.1 km
<b>Oslo Hospital</b> Linje 13, 19	<b>8 min</b> 🚶 0.6 km
<b>Tøyen</b> Linje 1, 2, 3, 4, 5	<b>13 min</b> 🚶 1.1 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>18 min</b> 🚶 1.5 km
<b>Oslo Gardermoen</b>	<b>35 min</b> 🚆

## Barnehager

<b>Internasjonal kulturbyh. Åkebe...</b> 42 barn	<b>4 min</b> 🚶 0.3 km
<b>Åkeberg barnehage (1-5 år)</b> 99 barn	<b>4 min</b> 🚶 0.3 km
<b>Munkenga barnehage (1-5 år)</b> 59 barn	<b>5 min</b> 🚶 0.3 km

## Aldersfordeling



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

### Kvalitet på skolene

Bra 70/100

### Naboskapet

Høflige 64/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Gående

## Sport

⚽ Klosterenga (vest) balløkke	2 min	🚶
⚽ Gamlebyen skole	4 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Grønland	9 min	🚶
🏊 Grip Gym	10 min	🚶

### Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100

### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 77/100

### Vedlikehold veier

Godt velholdt 73/100



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

# Myklegardgata 1B

## 0656 OSLO

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1903  
BRA: 69 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

#### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

#### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

#### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

#### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toaletrom, lidedst / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36092>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Våtrom

##### Oppsummering

Badet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med grunn i at tettesjikt, sluk og overflaten på rommet er av eldre dato, må både påregnes totalrenoveres i tidens som kommer. Badet har et eldre sluk og manglende dokumentasjon. Det registreres hull/åpning i fug i dusjen og ingen synlig membran. (Rørføring for kjøkken er ført bak kasse i dusjen. Det er manglende tetting og fare for fukt i konstruksjonen). Nærmere undersøkelse anbefales da det kan være fare for fukt i konstruksjonen.

Det registreres flere sprukne fliser/ løse gulvfliser, manglende fug, fuktig/løs fug, riss/sprekker i fuger og svertesopp i silikon og misfarging i fuger. Rommet har ikke tilfredsstillende fall på gulv, tilnærmet flatt gulv utenfor dusjen og det registreres en svanke i gulvet med vannansamling. Svakt fall i dusjen. Gulvvarmen var skrudd av på befaringsdagen og det bør påregnes ytterligere undersøkelser for å kontrollere om de fungerer. Selger har informert om at varmekabler på badet ikke fungerer, ukjent årsak. Avviklisten er ikke ment å være uttømmende.

##### Baderoms beskrivelse:

Eldre bad med flis på gulv og flis på vegger. Malt panel med downlights i himling. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blande batteri fra Oras, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, hvit servant med blande batteri fra Oras. Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag. Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 53,2%. Det ble gjort visuell observasjon som ikke viser tegn til fukt. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

##### Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. Kostnad er basert på nektern renovering av badet.

Ved rehabilitering anbefales det på det sterkeste å få alle arbeider grundig dokumentert. For renovering av baderommet bør styret kontaktes i forhold til sluk samt vann- og avløpsrør. Som en sikkerhet for videre bruk må det installeres dusjkabinett. Endrer ikke tilstandsgrad. Det er fare for lekkasje og usikker restlevetid på badet i tiden som kommer. Om badet ikke oppgraderes kan det være fare for fukt i nærliggende konstruksjon.

**Utbedringskostnader: Over 300 000**

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Det registreres værslitte karm, listverk og malingsavskalling på utsiden og innsiden av vinduene. (Misfarging/svertesopp på innsiden vinduene.) Det inn til soverom 3 har dårlig utførelse og går på i karm. Enkelte vinduer er trege å åpne og lukke.

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Anbefalte tiltak

Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger må påregnes. Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer og dører som subber/er harde å åpne/lukke. Dette for å hindre ytterligere slitasje og bedre funksjonaliteten. Vedlikehold/repasasjon nevnt ovenfor må også vurderes økonomisk i forhold til å skifte alle vinduene. Dette vil gi bedre isolasjonsevne og lengre vedlikeholdsintervaller. Dette må/bør avklares med borettslaget/sameiet først.

### Oppsummering

TG-2 er gitt da det registreres et høydeavvik med 20 mm over hele rommet og 15 mm over 2 meter. Det registreres stedvis knirk i gulvet og bruksmerker/slitasje. Enkelte sprekker mellom gulv/gulvlister.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende toleransekrav:  
 TGO - Ingen avvik - 0-4mm.  
 TG1 - Lokalt avvik - <10mm, Totalt avvik: <15mm  
 TG2 - Lokalt avvik - 10-20mm, Totalt avvik: 15-30mm  
 TG3 - Lokalt avvik - >20mm, Totalt avvik: >30mm

### Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet. Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

## Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

### Oppsummering

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran iletget på oven.

### Anbefalte tiltak

Anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen med bakgrunn i at pipelepet er over 50 år og at en side går inn mot nabo. Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipelepet. Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor iletget (døren) til ovnen.

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres fuktsvellinger på undersiden av benkeplaten og misfarging/svertesopp i silikonfug overgang benkeplate/vegg. Det registreres sprekke/skade i hjørnet på platetoppen. Det registreres teip rundt kjøkkenkranen hvor det lekker noe vann gjennom når kranen er på. Ellers har kjøkkenet enkelte bruksmerker.

Kjøkken beskrivelse:  
 Kvik kjøkken fra 2017 med laminerte glatt fronter, laminert benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blande batteri. Det er integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfilterlufte over stekesonen. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og automatisk vannstopper. Hvitvarene er ikke tilstandsvurdert.

## Avløpsrør

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TGO/1. Utbedring av kjøkkenkran bør påregnes.

### Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Avkast fra kullfilterventilator er avsluttet inne i skap.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Avkast bør føres over/ut av skap.

### Oppsummering

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid skjute røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakpunktter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

### Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 bør eldre røranlegg skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. I forbindelse med oppgradering av bad bør eldre avløpsrør skiftes.

Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

## Vannledninger

### Oppsummering

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av røranlegget er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stoppekran er montert bak inspeksjonsluken på badet og fungerer som tiltenkt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføring. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

### Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 bør eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering av bad anbefales det å skifte ut vannledninger å.

Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

## Varmtvannsbereider

### Oppsummering

Det bør etableres automatisk vannstopper system e.l. ved varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht gjeldende forskrift.

Det anbefaler ytterligere undersøkelser av alder på bedrer. Bereider er montert over himlingen på badet. Det kan ikke utelukkes at bereider har passert mer en halve levetiden og at en utskifting bør påregnes i tiden som kommer. Anbefaler nærmere undersøkelser av understøtte, tiltak vurdere etter kontroll.

**Anbefalte tiltak**

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.  
Det bør etableres automatisk vannstopper system e.l. ved varmtvannstank. Dette for å sikre automatisk avstengning av vannet ved en eventuell lekkasje.

**Bygningsdeler med TG-IU****Elektrisk****Oppsummering**

Hele det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring dokumentasjon og deler av anlegget er av eldre dato. Det registreres hull/åpning i sikringskapet og manglende kursfortegnelse. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Selger informerer om at varmekabler på badet ikke fungerer. Det er ikke kjent hva årsaken til dette er. Det bør fortas nærmere undersøkelser av varmekabler.

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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

**Anbefalte tiltak**

Med bakgrunn i de registrerte avvik og el-anlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

**Lovlighet**

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:  
Soverom er flyttet fra soverom 2 ut til stue.  
Byggetegninger hentet fra planinnsyn. Dateret 16.11.2007.

**4. Informasjon om oppdraget**

Befaringsdato	Rapportdato
24.9.2025	15.10.2025

**Hjemmelshavere**

Navn:	Anders Holmedal	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	-----------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

**Informasjon om bygningsakkyndig**

Navn:	Kristoffer Messel	Telefon:	90949280
Firma:	Komplett taksering AS	Epost:	kristoffer.m@fidens.no
Adresse:	Olav helsets vei 5, 0694 Oslo		

**Egne premisser:**

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

**Informasjon om boligen**

Adresse:	Myklegardgata 1B, 0656 Oslo						
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	233	Bruksnr:	283	Festenr:	
Seksjonsnr:	9	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1903						
Boligtype:	Leilighet						

**Generell beskrivelse av boligen:**

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak. Etagenskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

**Tiltak etter byggeår:**

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021/22	Selger informerer om at dør/karm inn til soverom 3 er skiftet.	Nei

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomm Norge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	60	60	0	0	0
Kjeller	9	0	9	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>69</b>	<b>60</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	60	60	0	Entré, stue/kjøkken, 3 soverom og bad.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>0</b>		

### Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot tegninger hentet fra planinnsyn. Sjakter og påføringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Kjellerbod på ca. 9 m<sup>2</sup> (medtatt som BRA-e). Boden er merket 9.

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

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med teramme og 2-lags glass. Entréer med brann- og lydklassifisering EI-30 og dB-35. Innvendig dører med 3-speils malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datert 1989. Ukjent alder på entréer og innvendig dører som ikke er ytterligere merket. Dør inn til soverom 3 er skiftet i perioden 2021/22.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

#### Oppsummering av vinduer og dører

**TG-2**

Mer enn halv levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinder har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Det registreres værslitte karmen, listverk og malingsavskalling på utsiden og innsiden av vinduene. (Misfarging/svertesopp på innsiden vinduene.) Dør inn til soverom 3 har dårlig utførelse og går på i karm. Enkelte vinduer er trege å åpne og lukke.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger må påregnes. Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer og dører som subber/er harde å åpne/lukke. Dette for å hindre ytterligere slitasje og bedre funksjonaliteten. Vedlikehold/repasasjon nevnt ovenfor må også vurderes økonomisk i forhold til å skifte alle vinduene. Dette vil gi bedre isolasjonsevne og lengre vedlikeholdsintervaller. Dette må/bør avklares med borettslaget/sameiet først.

### 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

TG-2 er gitt da det registreres et høydeavvik med 20 mm over hele rommet og 15 mm over 2 meter. Det registreres stedvis knirk i gulvet og bruksmerker/siltasje. Enkelte sprekker mellom gulv/gulvlister.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende toleransekrav:

TG0 - Ingen avvik - 0-4mm.

TG1 - Lokalt avvik - <10mm. Totalt avvik: <15mm

TG2 - Lokalt avvik - 10-20mm. Totalt avvik: 15-30mm

TG3 - Lokalt avvik - >20mm. Totalt avvik: >30mm

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet. Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

### 6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
-----------	------

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Peis
--------------	------

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Ja
--	----

#### Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-2

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran illegget på oven.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen med bakgrunn i at pipelepet er over 50 år og at en side går inn mot nabo. Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipelepe. Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor illegget (deren) til ovnen.

### 6.4 Kjøkken

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
--	----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal siltasje?	Ja
---	----

#### Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Det registreres fuktsvelling på undersiden av benkeplaten og misfarging/svertesopp i silikonfug overgang benkeplate/vegg. Det registreres sprekk/skade i hjørnet på platetoppen. Det registreres teip rundt kjøkkenkranen hvor det lekker noe vann gjennom når kranen er på. Ellers har kjøkkenet enkelte bruksmerker.

Kjøkken beskrivelse:

Kvik kjøkken fra 2017 med laminerte glatt fronter, laminert benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjølfryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekeovnen. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og automatisk vannstopper. Hvitvarer er ikke tilstandsvurdert.

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1. Utbedring av kjøkkenkran bør påregnes.

#### Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

#### Oppsummering av avtrekk TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Avkast fra kullfilterventilator er avsluttet inne i skap.

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Avkast bør føres over/ut av skap.

### 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
--	----

Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende: Soverom er flyttet fra soverom 2 ut til stue. Byggetegninger hentet fra planinnsyn. Dater 16.11.2007.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdiggjort / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er innhentet ekspedisjons dokument datert: 1903. Kilde planninsyn.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslyforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Entré: 2,75 m. Soverom 1: 3,0 m. Soverom 2: 2,73 m. Soverom 3: 2,99 m. Bad: 2,34 m. Stue/kjøkken: 2,99 m.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Boligen har synlig avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Ukjent alder og omfang på bad. (Enkelte avløpsrør til kjøkkenet er montert i 2017 i forbindelse med flytting av kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappsted?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.	
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (feks. toalett eller sluk). Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 bør eldre røranlegg skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. I forbindelse med oppgradering av bad bør eldre avløpsrør skiftes. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. (Ukjent alder og omfang på bad.) Det er montert nye vannrør til kjøkken i 2017.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappsteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av røranlegget er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.	
Stoppekran er montert bak inspeksjonsluken på badet og fungerer som tiltenkt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 bør eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering av bad anbefales det å skifte ut vannledninger å. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.	

## 6.8 Elektrisk



Sikringskapet er montert i felles gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskapet er montert i felles trappegang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort elektrisk arbeid etter byggeår. Ukjent alder og omfang.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utlitrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-IU</b>
<p>Hele det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring dokumentasjon og deler av anlegget er av eldre dato. Det registreres hull/åpning i sikringskapet og manglende kursfortegnelse. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.</p> <p>Selger informerer om at varmekabler på badet ikke fungerer. Det er ikke kjent hva årsaken til dette er. Det bør fortas nærmere undersøkelser av varmekabler.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Med bakgrunn i de registrerte avvik og elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>	

## 6.9 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Bad	

Fundament	
Bereider er plassert over himlingen på badet med ukjent understøtte.	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
110 Liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (stopsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
<b>Oppsummering av varmtvannsbereider</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det bør etableres automatisk vannstopper system e.l. ved varmtvannstank.</p> <p>Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht gjeldende forskrift.</p> <p>Det anbefales ytterligere undersøkelser av alder på bedrer. Bereder er montert over himlingen på badet. Det kan ikke utelukkes at bereder har passert mer en halve levetiden og at en utskifting bør påregnes i tiden som kommer. Anbefales nærmere undersøkelser av understøtte, tiltak vurdere etter kontroll.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.</p> <p>Det bør etableres automatisk vannstopper system e.l. ved varmtvannstank. Dette for å sikre automatisk avstengning av vannet ved en eventuell lekkasje.</p>	

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
<p>Naturlig ventilasjon med friskluftstiførsel via spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.</p>	

## 6.11 Våtrom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

#### Oppsummering av våtrom TG-3

Badet må totalrenoveres for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med begrunn i at tettesjikt, sluk og overflaten på rommet er av eldre dato, må bade påregnes totalrenoveres i tidens som kommer. Badet har et eldre sluk og manglende dokumentasjon. Det registreres hull/åpning i fug i dusjen og ingen synlig membran. (Rørføring for kjøkken er ført bak kasse i dusjen. Det er manglende tetting og fare for fukt i konstruksjonen). Nærmere undersøkelse anbefales da det kan være fare for fukt i konstruksjonen.

Det registreres flere sprukne fliser/ løse gulvfliser, manglende fug, fuktig/løs fug, riss/sprekker i fuger og svertesopp i silikon og misfarging i fuger. Rommet har ikke tilfredsstillende fall på gulv, tilnærmet flatt gulv utenfor dusjen og det registreres en svakt fall i dusjen. Svakt fall i dusjen. Gulvvarmen var skrudd av på befaringsdagen og det bør påregnes ytterligere undersøkelser for å kontrollere om de fungerer. Selger har informert om at varmekabler på badet ikke fungerer, ukjent årsak. Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

**Baderoms beskrivelse:**  
Eldre bad med flis på gulv og flis på vegger. Malt panel med downlights i himling. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blande batteri fra Oras, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, hvit servant med blande batteri fra Oras. Rommet har elektrisk styrt avtrekksvifte

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag. Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 53,2 %. Det ble gjort visuell observasjon som ikke viser tegn til fukt. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

#### Anbefalte tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. Kostnad er basert på nektern renovering av badet. Ved rehabilitering anbefales det på det sterkeste å få alle arbeider grundig dokumentert. Før renovering av baderommet bør styret kontaktes i forhold til sluk samt vann- og avløpsrør. Som en sikkerhet for videre bruk må det installeres dusjkabinett. Endrer ikke tilstandsgrad. Det er fare for lekkasje og usikker restlevetid på badet i tiden som kommer. Om badet ikke oppgraderes kan det være fare for fukt i nærliggende konstruksjon.

**Utbedringskostnader** Over 300 000



## 6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.13 Balkong, terrasse, plattform

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

### 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.18 Varmesentral

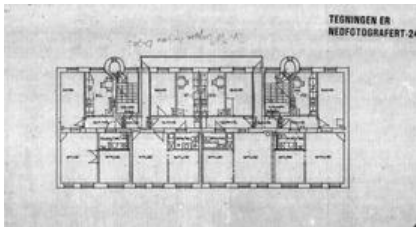
Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

### Hovedbygg

#### 3. etasje





## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Holmedal, Anders	9578-5993-4-1760402	2025-10-09 18:14:12
------------------	---------------------	---------------------

## Selgers egenerklæring

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

Uttytt dato  
9. okt. 2025  
Oppdragsnummer  
5-0443/25

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Myklegardgata 1B, 0656 OSLO	Meglerfirma Nordvik St. Hanshaugen
Selgere Anders Holmedal	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 25. juli 2017	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: 86611304 Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA	

## Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Servant på bad er byttet (av rørlegger), ellers er badet slik som når jeg kjøpte leiligheten.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er i 2025 utført omfattende fasaderenovering inn mot bakgården og brannbalkonger er byttet helt ut. Se eget skriv fra styret for detaljert informasjon om prosjektet.

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

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble i 2017 montert nytt kjøkken og da ble vann og avløp tilkoblet.

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Før var kjøkkenet på det ene soverommet, og jeg flyttet kjøkkenet til oppholdsrom/stue og lagde et ekstra soverom der kjøkkenet opprinnelig var.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Døren til soverommet mot gaten er byttet.

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

Nei

## Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Badet er av eldre dato og modent for oppgradering/oppussing. Dette inkluderer hele badet inkludert det elektriske. Det er ikke meg bekjent at det har vært råte eller soppskader under fluser. Badet har fungert til mine leietakere i min eiertid, men bør snart pusses opp.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Fasade mot bagård er pusset opp. Fasade mot gate er planlagt utført senere. Det ene vinduet i stuen er litt vanskelig å lukke.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Komplet Taksering AS har utført rapport av tilstand ifht dette salget. Sameiet har laget vurdering ifht rehabiliteringen av fasade/brannbalkong.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Leiligheten var målt opp når jeg selv kjøpte leiligheten.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er planlagt fasaderehabilitering mot gata, inn mot baktården er utført.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Felleskostnaden har allerede steget med kr 1.305 for å dekke fasaderehabiliteringen. Meg bekjent skal dette også dekke fasade mot gate, men det må bekreftes av styret. Det er foreslått IN-ordning for det ekstra lånet for arbeidet.

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

Nei

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

Nei

**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

Oppdragsnummer: 5-0443/25

## Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Navn Dato  
**Holmedal, Anders** **2025-10-09**

Identifikasjon

 **bankID** Holmedal, Anders

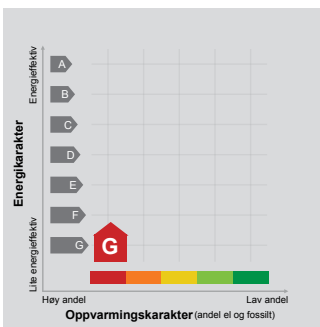


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## ENERGIATTEST

Adresse	Myklegardgata 1B
Postnummer	0656
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	283
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-180441
Dato	15.10.2025



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

**Energiarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energiarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Reduser innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår:** 1903  
**Bygningsmateriale:** MurTeglstein  
**BRA:** 60  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

#### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved  
**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

På siden "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 22.09.25 Side 1 av 2



Sameiet Myklegardgata 1 MYKLEGARDGATA 1 B 0656 OSLO	<b>Vår ref.:</b> 682/9 <b>Type:</b> Eierseksjonssameie <b>Eiere:</b> Anders Holmedal	<b>Fødselsdato eier:</b> 02.12.1976
<b>Organisasjonsnr:</b> 991 959 998	<b>Seksjonsnr:</b> 9	

**1: Felleskostnader**

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>5 062</b>	
Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 230
	Felleskostnader	3 518
	Tillegg bredbånd	314

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andet f.gj. (lån)	159 235	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	2 500 000	Klient gj. s. årsoppg.:	0

## Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 15160815997, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.09.2025: 6.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 80

Saldo per 22.09.2025: 2 500 000

Andel av saldo: 159 236

Neste termin/avdrag: 30.09.2025 ( siste termin 30.06.2045 )

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som faller til betaling 30.09.2025 utgjøre ca kr 305,00 per måned for denne boligen****4: Særskilte opplysninger**

## Klausuler:

Styreleder: Henning Handå

Adresse: Myklegardgata 1 A

Postnr/-sted: 0656 OSLO

E-post: styret.myklegardgata.1@gmail.com

**5: Restanse felleskostnader pr. 22.09.2025**

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

**6: Ligning - 2024**

Annem formue:	46 382	Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 280
		Utgifter:	0		

**7: Pålydende**

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

**8: Bygning/eiendom**

Gårds/bruksnr: 233/283 - seksjon:9

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

**9: Forsikring**

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86611304
--------------	---------------------------	-----------	----------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Etasje: Oppvarmingstype: Uspesifisert

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 22.09.25 Side 2 av 2



Sameiet Myklegardgata 1 MYKLEGARDGATA 1 B 0656 OSLO	<b>Vår ref.:</b> 682/9 <b>Type:</b> Eierseksjonssameie <b>Eiere:</b> Anders Holmedal	<b>Fødselsdato eier:</b> 02.12.1976
<b>Organisasjonsnr:</b> 991 959 998		

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Lelighet

## Fasiliteter:

## NØKLER/SKILT

Nøkler til inngangsdør, kjeller og loft kan bestilles fra styret, GOS har kopi av nøklene.

Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasseskilt må være standard og bestilles hos Servicegruppen AS. (Postkasse Mega 4 rom)

## BREDBÅND OG KABELTV

Sameiet har fiber avtale med GlobalConnect. Det blir den enkelte sameiers avgjørelse å inngå avtaler med TV- og internettleverandør om ønskelig. Sameiet har avtale med Homenet som har installert fiber til hver leilighet. Avgift blir krevd inn som en del av felleskostnader.

## VAKTMESTER OG RENHOLD

All kommunikasjon og bestilling av oppdrag må godkjennes av styret.

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med GOS, Gamle Oslo Servicesentral Sameie, Heimdalsgata 36, 0578 Oslo.

Kontaktperson: Eva Synnøve Solberg, e-post: eva.solberg@gos.no

## GENERELT

Det er inngått avtale om jevnlig kontroll av brannsystemet og utstyr i boenheter. Felles brannalarmanlegg sjekkes en gang per år. Pulver apparater i leiligheter sjekkes hvert 5 år. Pulverapparater i fellesområder sjekkes en gang per år.

AM 2025: Orientering om status på fasadearbeid og gjennomgang av planlagt arbeid, kostnadsbildet og finansiering. Det vil bli kalt inn til et ekstraordinært årsmøte for vedtak.

## KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgnet årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgnet sammenhengende.

## VEDTAK ÅRSMØTE 2024:

Styret har innhentet ekspertise gjeldende renovering/vedlikehold av fasade, tak og eventuelt vinduer. Det er tidligere brukt feil type fasadepuss. Tilbud er hentet inn fra flere entreprenører. Det er prekært at sprekker i fasaden tettes.

Det vil bli kalt inn til et møte når mer informasjon foreligger.

## VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

## Annen informasjon:



# Innkalling til årsmøte



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Inngulpen 11 C, 0663 Oslo  
Telefon: 22 12 23 40  
E-post: [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no)

Hos oss kan du senke skuldrene

**Sameiet Myklegardgata 1**

**årsmøte 2025**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 18.03.2025, kl 17:00

Sted: På Zoom

### Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret.myklegardgata.1@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

-----

### **FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Myklegardgata 1 tirsdag 18.03.2025.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

### Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

**Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.**

#### Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link: <https://us06web.zoom.us/j/82176929398>

Oppgi passord: 780340

Ved bruk av mobiltelefon må Zoom-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bilde kvaliteten.

2. Ringe inn fra telefon

Ring tf. 23 96 05 88

Tast så følgende:

Meeting ID: 821 7692 9398#

Passord: 780340#

#### Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast \*6 for lydløs/ikke lydløs.

## Årsmøte i Sameiet Myklegardgata 1

Tirsdag 18.03.2025, kl 17:00

På Zoom

### 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Myklegardgata 1

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

### 2. Årsmelding 2024

### 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024
- 3.2 Disponering av årets resultat

**Forslag til vedtak:** Årets underskudd ble besluttet dekket av tidligere års overskudd.

#### 3.3 Orientering om budsjett for 2025

#### 3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er forslått å beholde styrehonoraret på kr 60.000,-

**Forslag til vedtak:** Styret honoreres med kr 60 000,-.

### 4. Orientering

#### 4.1 Orientering fra styret om fasadearbeid

Orientering om status på fasadearbeid og gjennomgang av planlagt arbeid, kostnadsbildet og finansiering.

### 5. Valg av tillitsvalgte

#### 5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

#### 5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Torill Sørsandmo (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Linn Grønnerø

#### 5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Kristin Mørck (stiller til gjenvalg)

Qaiser Bashir (stiller til gjenvalg)

### 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 02.03.2025

Styret i Sameiet Myklegardgata 1

Styreleder, Henning Handå  
Styremedlem, Torill Sørsandmo  
Styremedlem, Linn Aasne Grønnerø  
Varamedlem, Kristin Mørck

# ÅRSMELDING 2024



## Årsmelding 2024 for Sameiet Myklegardgata 1

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

### Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Henning Handå  
Styremedlem, Torill Sørsandmo  
Styremedlem, Linn Aasne Grønnerøe  
Varamedlem, Kristin Mørck  
Varamedlem, Qaiser Bashir

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på styret.myklegardgata.1@gmail.com

### Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

### Generelle opplysninger om Sameiet Myklegardgata 1

Sameiet Myklegardgata 1 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 991959998. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 15 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

### Vaktmester- og renholdstjeneste

All kommunikasjon og bestilling av oppdrag må godkjennes av styret.

Sameiet har avtale om vaktmestertjenester med GOS, Gamle Oslo Servicesentral Sameie, Heimdalsgata 36, 0578 Oslo.

Kontaktperson: Eva Synnøve Solberg, eva.solberg@gos.no

Sameiet har avtale om renholdstjenester med Real Facility Services AS

### Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Myklegardgata 1 har avtale med internettleverandør GlobalConnect.

Avgift blir krevd inn som en del av felleskostnader.

Det blir den enkelte sameiers avgjørelse å inngå avtaler med TV-leverandør om ønskelig.

### Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller og loft bestilles hos styret. GOS har kopi av nøklene.

Skilt til ringeklokke og postkasse må være standard og bestilles hos Servicegruppen AS (Postkasse Mega 4 rom).

### Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieoven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieoven § 5-3.

### HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Myklegardgata 1, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Dette opplevles ivarettatt. Avtalen med GOS dekker en del knyttet til vernerunder og egenkontroll. I tillegg er følgende gjort i år:

- Retting av avvik på brannalarm
- Utplassering av radonmålere

### Forsikring

Eiendommen til Sameiet Myklegardgata 1 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 86611304.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Kontakt styret for innmelding av skade ved e-post; styret.myklegardgata.1@gmail.com

Kontakt deretter også på telefonnummer 22 12 23 40 eller send en e-post til firmapost@obf.no hvor boligselskap, navn, adresse og skadeforløp fremkommer.

Sameiet er forsikret i Norsk Hussopp Forsikring med avtalenummer 4017920.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte sameier plikter selv å tegne innboforsikring.

### Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 ikke gjennomført overdragelse av boenheter.

### Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024

- Retting av avvik på brannalarm

2023

- Fjernet graffiti og malt nedre del av ytre fasade
- Hengt opp nye oppslagstavler i oppgang A og B
- Bytte vinduer på inngangsparti oppgang A og B. Byttet to vinduer ved oppgang B grunnet knust vindu ved flytting.
- Etablert samarbeid med Byantikvaren og hatt befaringsavtale med Murbyen for rehabilitering av fasade og balkonger.
- Innhentet anbud for rehabilitering. Styret har ikke gått videre med tilbudene direkte, men innhentet prosjektleder gjennom Utne Prosjekt. Tidligere fasadearbeid har ikke vært gjennomført korrekt, og prosjektlederen vil sikre god kvalitet på arbeidet, samt at omfang og kostnad er i tråd med behov.
- Fjernet løs murpuss på fasade i bakgård

2022

- Byttet nøkkelsylindere i inngangsdører til inngang A og B
- Innhentet tilbud på oppussing av oppgang A og B (trapper, vegger og tak)
- Innhentet tilbud på oppussing av nedre del av fasaden

2021

- Rehabilitering av taket, tette noen lekkasjer
- Inngått ny kontrakt omb redbånd med Homenet (GlobalConnect), og innstallering av nytt bredbåndsutstyr i alle boenheter

2020

- Det ble bestilt ny sylinder til ytterport
- Nye ytterdørnøkler bestilt

2018

- Oppgraderte 8 stk. boddører BRE tiltak
- Installerte 11 nye dører (Svedoor)
- Reparterte vifte B-oppgang
- Erstattet brannslukningsapparat på loftet
- Melde sameiet på OBF HMS-portal

2017

- Malt panelvegg i portrom

2016

- Byttet glass i utgangsdør oppgang A, BRE tiltak
- Branntettet i gjennomføringer i brannklassifiserte vegger og dekker i henhold til vedlagte arbeidslister
- Dører mellom trapperom og loft er skiftet til ståldører, brannklasse EI60Csa
- Oppgradert 2x sjaktvegger på loft
- Montert 2 stk. eksisterende håndslukkere med nye plogskilt over

2015

- Byttet låser på inngangsdører til sameiet

2014:

- Byttet hovedsikring til automatsikringer
- Midlertidig takteking

2012

- Installert nye postkasser
- Oppussing av gangene

2011

- Rehabilitering av pipeløpene
- Installering av brannvarslingsanlegg
- Oppussing av gangene

2009

- Maling av vinduene og montering av nye ringeklokker

2008

- Montert røykvarslere i trappeoppganger og byttet pulverapparat i alle leiligheter
- Satt inn nye betongrenner under avløp for takrenner på fortau
- Installert varmekabler i takrenner foran og bak på bygget

[Lim inn gammel tekst her]

## Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 5 møter og behandlet 22 styresaker.

Styret har i perioden i tillegg til daglig drift i form av hatt fokus på:

Rehabilitering av fasadene mot gateplan og bakgård, samt brannbalkongene. Styret har tidligere hatt møte med Byantikvaren for innhenting av informasjon om rehabilitering av vår bygård og brannbalkonger, samt hatt befaring og veiledning av Murbyen som er spesialister på eldre murgårder.

I 2024 har styret med hjelp fra prosjektleder i Utne Prosjekt utarbeidet tilbudsbrief, samt gjennomført befaringer med tre ulike tilbydere. Avklaringsmøter med to av tilbyderne gjennomføres i mars måned.

Styret har igangsatt regelmessig og hyppig bruk av OBF portalen, samt en digitalisering av styrets arbeid og tidligere arbeid. Dette sikrer historikk, dokumentasjon og enklere tilgang til informasjon for fremtidige styremedlemmer.

Utover dette har styrets arbeid dreiet seg om daglig drift i form av oppfølging av GOS, vask, dialog med nytt bakgårdsstyre, bakgårdsdugnad, brannsikkerhet m.m.

10.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Myklegardgata 1

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2025

# ÅRSREGNSKAP 2024



## Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	707 596	655 236	718 245	718 145
<b>Sum</b>		<b>707 596</b>	<b>655 236</b>	<b>718 245</b>	<b>718 145</b>
<b>Sum</b>					
		<b>707 596</b>	<b>655 236</b>	<b>718 245</b>	<b>718 145</b>
Forretningsførsel og revisjon	2	62 997	60 664	62 600	65 023
Lønn og honorar	3, 4	45 640	45 640	68 460	68 460
Vedlikehold	5	48 042	73 017	120 500	70 000
Eksterne tjenester	6	175 184	84 520	90 400	92 700
Kabel-tv og bredbånd		56 511	56 063	56 700	58 200
Forsikring		94 000	103 843	90 600	100 000
Kommunale avgifter		188 790	161 527	188 850	211 235
Brensel og strøm		15 222	17 683	30 000	30 000
Andre driftsutgifter	7	25 590	19 174	15 000	17 000
<b>Sum</b>		<b>711 975</b>	<b>622 130</b>	<b>723 110</b>	<b>712 618</b>
<b>Driftsresultat før individuell innbetaling</b>		<b>-4 379</b>	<b>33 106</b>	<b>-4 865</b>	<b>5 527</b>
<b>Driftsresultat etter individuell innbetaling</b>		<b>-4 379</b>	<b>33 106</b>	<b>-4 865</b>	<b>5 527</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter	8	27 815	21 147	0	0
Rentekostnad	9	21	0	0	0
Andre finansposter	10	-7 975	-7 433	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>35 769</b>	<b>28 580</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>11</b>	<b>31 389</b>	<b>61 686</b>	<b>-4 865</b>	<b>5 527</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Endring i disponible midler	11	31 389	61 686	-4 865	5 527

## Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 255	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	97 260	72 650
Andre fordringer		11 426	20 764
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innstående på driftskonto		681 785	615 878
Innstående på særtilkåp		34 846	33 657
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>838 572</b>	<b>742 949</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>838 572</b>	<b>742 949</b>

## Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital 1.1		696 814	635 128
Årets resultat	11	31 389	61 686
<b>Sum egenkapital</b>		<b>728 203</b>	<b>696 814</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		40 371	21 696
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		68 460	22 820
Annen kortsiktig gjeld		1 538	1 620
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>110 369</b>	<b>46 136</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>110 369</b>	<b>46 136</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>838 572</b>	<b>742 949</b>

Oslo 31.12.24

Styret i Sameiet Myklegardgata 1

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Henning Handå  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Linn Aasne Grønnerøe  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Torill Sørsandmo  
Styremedlem

## Noter 682 Sameiet Myklegardgata 1

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	651 526	601 416	661 545	661 545
3625 Inntekt bredbånd	56 070	53 820	56 700	56 600
<b>Sum</b>	<b>707 596</b>	<b>655 236</b>	<b>718 245</b>	<b>718 145</b>

### Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	45 516	44 844	46 600	47 023
Annen regnskapsførsel	17 481	15 820	16 000	18 000
<b>Sum</b>	<b>62 997</b>	<b>60 664</b>	<b>62 600</b>	<b>65 023</b>

Sameiet er ikke revisjonspliktig.

### Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	40 000	40 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	8 460	8 460
<b>Sum</b>	<b>45 640</b>	<b>45 640</b>	<b>68 460</b>	<b>68 460</b>

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det avsatte honoraret gjelder styreperiode 2023-2024.

Tilbakeført styrehonorar som ikke skal utbetales gjelder styreperiode 2021-2022.

### Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

## Noter 682 Sameiet Myklegardgata 1

### Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	21 262	72 647	100 000	50 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8 415	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	795	370	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	17 570	0	20 500	20 000
<b>Sum</b>	<b>48 042</b>	<b>73 017</b>	<b>120 500</b>	<b>70 000</b>

### Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	38 893	37 067	39 200	40 500
6360 Renhold	49 753	47 453	51 200	52 200
6395 Sommer- og vinterkostnader	15 195	0	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	48 263	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	23 081	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>175 184</b>	<b>84 520</b>	<b>90 400</b>	<b>92 700</b>

### Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	976	0	0
7400 Kontingent HL	3 130	2 990	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 439	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 626	2 969	0	0
7772 Andre gebyrer	15 087	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøttak	0	550	0	0
7790 Andre driftskostnader	1 308	8 250	15 000	17 000
<b>Sum</b>	<b>25 590</b>	<b>19 174</b>	<b>15 000</b>	<b>17 000</b>

### Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	27 362	21 147	0	0
8059 Andre renteinntekter	453	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>27 815</b>	<b>21 147</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8159 Andre rentekostnader	21	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-7 975	-7 433	0	0

Noter 682 Sameiet Myklegardgata 1

Regnskap 2024    Regnskap 2023    Budsjett 2024    Budsjett 2025

**Note 10 - Andre finansposter**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	-7 975	-7 433	0	0

Noter 682 Sameiet Myklegardgata 1

**Note 11 - Disponible midler**

	2024	2023
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>696 814</b>	<b>635 128</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	31 389	61 686
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>31 389</b>	<b>61 686</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>728 203</b>	<b>696 814</b>

**Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	92 551	67 941
1749 Forskuddsbetalte kostnader	4 709	4 709
<b>Sum</b>	<b>97 260</b>	<b>72 650</b>



## Resultat og balanse med noter for Sameiet Myklegardgata 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Sameiet Myklegardgata 1

Styreleder	Henning Handå (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Torill Sørsandmo (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Linn Aasne Grønnerøe (sign.)	27.02.2025

## Notat vedrørende mottatte tilbud – Myklegardgata 1

Dato: 08.01.2025

Dato revidert: 27.01.2025

### Innledning

Utne Prosjekt AS har på vegne av styret i Myklegardgata 1, utarbeidet tilbudsdokumenter og har innhentet tilbud for rehabilitering av fasader m.m. Totalt ble innbydelsen sendt til 6 entreprenører. På tilbudsbeifaringen deltok 3 av entreprenørene.

Entreprenører som har levert tilbud innen frist er fra;

Murpartneren AS  
Oslo Murmesterbedrift AS  
Thorendahl AS

I etterkant av mottatte tilbud har en entreprenør ønsket å revidere sitt tilbud. De to konkurrentene har da også blitt gitt en lik mulighet. Dette medfører noen endringer i den helhetlige vurderingen, og nytt revidert notat er utarbeidet.

Det er også registrert at sum oppgitt for Thorendahl AS i opprinnelig tilbud nevnt i opprinnelig notat er feil. Her er det ikke medtatt sum for rigg. Korrekt sum er vist under.

Vedlegg til dette dokument er en sammenstilling av tilbud som gir en spesifisert beskrivelse av sum i poster.

### Forenklet sammenstilling av tilbudene

#### Opprinnelige tilbud

	Murpartneren AS	Oslo Murmesterbedrift AS	Thorendahl AS
Sum	Kr. 1 901 775,-	Kr. 1 873 115,-	Kr. 2 394 698,50
MVA 25 %	Kr. 475 443,75,-	Kr. 468 278,75,-	Kr. 598 674,63-
Sum inkl. MVA	Kr. 2 337 218,75,-	Kr. 2 341 393,75,-	Kr. 2 993 373,13,-
Byggetid	120 dager	120 dager	122 dager

#### Reviderte tilbud

	Murpartneren AS	Oslo Murmesterbedrift AS	Thorendahl AS
Sum	Kr. 1 811 775,-	Kr. 1 650 825,-	Kr. 2 155 228,65,-
MVA 25 %	Kr. 452 943,75,-	Kr. 412 706,25,-	Kr. 538 807,16-
Sum inkl. MVA	Kr. 2 264 718,75,-	Kr. 2 063 531,25,-	Kr. 2 694 035,81,-
Byggetid	120 dager	120 dager	122 dager



## Vurdering av alle tilbud

Mottatte tilbud viser at oppgaven er forstått, markedsmessige priser, og at de er relevante.

Prismessig er differensierer tilbudene i mindre grad.

Angående byggetiden så er det kun Thorendahl som har spesifisert 2 dager lenger enn konkurrentene. I dette tilfellet har det liten betydning.

Etter Utne Prosjekts vurdering og sammenstilling av de tre innkomne tilbudene er tilbudet fra Murpartneren AS det mest gunstige. Det er lite som skiller Oslo Murmesterbedrift AS sin sum, og Murpartneren AS sin. Disse to tilbudene er derfor vurdert tilnærmet like gode, men dette kan vekse dersom forbehold gjøres gjeldende. Tilbudet fra Oslo Murmesterbedrift AS fremstår som å inneholde flere forbehold som kan føre til økt kostnad, og at tilbudet er så lavt i pris at det er lite «å gå på». Det anbefales at begge entreprenørene kalles inn til avklaringsmøter.

### Murpartneren AS

#### Tilbudssum

Kr. 2 264 718,75,- ink. mva

#### Tilbudsbrev

Entreprenøren har tilbudt en byggetid på 120 dager.

Andre forbehold/kommentarer i tilbudet er som følger (direkte utdrag fra tilbudet):

#### Forutsetninger og forbehold tilknyttet tilbudet:

1. Det er kun beskrevet arbeider det er medtatt i tilbudet.
2. Det forutsettes at balkong innfestning innenfor synlig fasade er OK. Det er ikke medtatt innvendige arbeider med bæring av balkonger.
3. Byggetid er forventet: **Se anbud**

Forbehold nevnt over er forventede forbehold.

Entreprenøren er rimeligst på opsjonspostene, og har tilbudt en fastpris for pussarbeider på kr 450 000,- eks. mva. Murpartneren AS har også rimeligst timerate ved de forskjellige fagene.

#### Tilbudssum i sammenstillingsskjema

Ved kontrollregning ble det ikke registrert avvik.

#### Vurdering

Tilbudet er kr 201 187,5,- ink. mva mer kostbart enn det rimeligste tilbudet. Allikevel er det redusert mengde forbehold, og opsjonsprisene er redusert. Dersom byggherren ønsker å benytte opsjonspris 3.4 Fastpris for pussarbeider, vil prisen øke noe, men risiko reduseres. Tilbudet fremstår som helhetlig og forutsigbart. Etter Utne Prosjekt AS sin vurdering er dette det mest gunstige tilbudet.



### Oslo Murmesterbedrift AS

#### Tilbudssum

Kr. 2 063 531,25,- ink. mva

#### Tilbudsbrev

Entreprenøren har tilbudt en byggetid på 120 dager.

Andre forbehold/kommentarer i tilbudet er som følger (direkte utdrag fra tilbudet):

#### Leveringsbetingelser/ forbehold:

- Mengder er ikke kontrollert. Det er priset de oppgitte mengder i bruttoareal.
- Vi må ha fri tilgang på strøm og vann. Forbruk bekostes av byggherre.
- Byggesøknad til PBE er ikke medtatt.
- Forbehold om nødvendige utbedringer av underlag og skjulte feil/mangler.
- Forbehold om at balkongenes tilstand egner seg for rehabilitering/repasasjon.
- Vi har ikke medtatt gipsarbeid.
- Forbehold om tilstand på deler som skal de/remonteres.
- Møbler og løsøre hvor det skal utføres arbeid må være fjernet.
- Tilbudet er gyldig i 60 dager.

Forbehold til poster i tilbudet:

Post 2.5 inkluderer nedhugging, skjøting med vannglass og ny 3-sjikts puss. Tillegg for kvader utgjør 450,- pr. kvm, mens pussutbedringer på trekninger og omramming tilbys for kr. 2650,- pr. lm.

Post 2.7 inkluderer sliping og skrapping av overflaterust, samt påføring av rustbeskyttelse. Vi har ikke medtatt sveising eller annen forsterkning av stålets konstruktive integritet. Vi forutsetter også tilgjengelighet med tanke på delene av bærestålet som ligger på innsiden av vegglivet.

Post 3.4 er fastpris pussarbeider frontfasade og bakfasade. Ved valg av opsjonen utgår post 2.5 og 2.6 i sin helhet. Vi bemerker at vi forventer at det er behov for full pussrehabilitering av bakgårdsfasaden, og at dette er hensyntatt i fastprisen. Vi tror også det er en del skader i kvaderfeltene og langs trekninger/omramminger på frontfasaden, som heller ikke er reflektert i postprisene ført til sum.

Post 3.5 inkluderer full utskifting av balkongene, herunder nytt rekkverk, nye dørkeplater og nytt bærestål. Inkludert ombygging av stillaset, samt innfesting i etasjeskiller, med forbehold om tilgjengelighet. Vi har ikke medtatt kostnader til heising av stålet over tak, som kan bli nødvendig.

Post 3.6 er ikke priset separat, og inngår som en del av post 3.5 Vi mener det er lite



hensiktsmessig å skifte deler av stålet, samt at det ikke er mulig å gjøre dette uten å søke, som igjen fører til at remontering av 90 cm høyt rekkverk ikke lar seg gjøre. Derfor er må nytt rekkverk inngå i prisen.

Enkelte forbehold kan medføre økt kostnad. Dette bør avklares med entreprenøren.

Entreprenøren har levert et helhetlig godt tilbud, men med enkelte forbehold som kan føre til økning i sum. I tillegg er opsjonsprisene høyere enn hos Murpartneren AS, eksempelvis som ved fastpris for pussarbeider. Entreprenøren har her lagt til grunn en fullstendig nedhugging av fasaden.

#### Tilbudssum i sammenstillingsskjema

Tilbudssum har ingen korreksjoner.

#### Vurdering

Helhetlig sett er dette et gunstig tilbud. Allikevel er det flere indikasjoner på at den tilbudte summen vil øke vesentlig i forhold til oppgitt pris. Dette medfører at tilbudet fremstår som uforutsigbart.



#### Thorendahl AS

#### Tilbudssum

Kr. 2 694 035,81,- ink. mva

#### Tilbudsbrev

Entreprenøren har tilbudt en byggetid på 122 dager.

Andre forbehold/kommentarer i tilbudet er som følger (direkte utdrag fra tilbudet):

Generelle presiseringer

- Økes arealer/mengde, økes prisen tilsvarende.
- Prosjektering og eventuelle søknadskostnader er ikke medtatt.
- Det er avsatt en budsjettpris til avfallshåndtering som avregnes mot leverte mengder hos miljøstasjon. Påslag 10% på avfall.
- Gateleie for etablering av riggområde faktureres direkte til sameiet. Det er avsatt en budsjettkostnad i tilbudet sum kr 32000 eks mva., avregnes etter mottatt faktura fra bymiljøetaten.
- Arbeider med tak er ikke inkludert. Kun avsatt timer til befarng.
- Omfang av skader avklares når tilgang fra stillas er etablert.
- Opsjonen maling av vinduer i lukket tilstand inkluderer skrapping, grunning og 2 strøk.
- Det er satt av 60 dager leie per side av bygningen.

Forbehold til poster i tilbudet:

1.2 Tilrigging - Ny kurs i sikringssskap er ikke inkl. da behovet er usikkert.

1.4 Nedrigging - Beplantning er ikke inkl.

1.5 Annet - de og remontering av varmekabler i nedløpsrør og lamper

2.1 Avfallsbehandling - avregnes 10% påslag

2.3 Tildekking (skal inkludere netting på stillas begge sider, og tildekking av vinduer med ventiler) - Tildekking av vinduer og ventiler. Netting er i stillaspris

2.4, 2.5, og 2.6 – Areal er justert etter egen oppmåling.

2.7 Balkonger - Medregnet mekanisk rens og overflatebehandling. Ikke inkl. reparasjoner og utbedring av stål. Omfang må avklares.

Vurdering av rådgivende ingeniør innen bygningsfysikk (RIB) - budsjett. Faktureres etter medgått med 15% påslag

2.9 De- og remontering av nedløp - Forutsetter at nedløpene er uten skader.

2.10 De- og remontering av svanehalsventiler - Forutsetter at gjenbruk er mulig.

Enkelte forbehold kan medføre økt kostnad. Dette bør avklares med entreprenøren.



#### Tilbudssum i sammenstillingsskjema

Tilbudssum etter kontrollregning, har mindre avvik som trolig skyldes avrunding.

#### Vurdering

Prismessig er dette det mest kostbare tilbudet, med forbehold som kan føre til ytterligere kostnader. Utne Prosjekt AS har kontaktet entreprenøren for å avklare om de er villige til å forhandle. Dersom de er låst på pris, forbehold, og avregningsposter, vil dette tilbudet ikke kun regnes som det mest gunstige.

# PROTOKOLL 2025



## Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Myklegardgata 1 tirsdag 18.03.2025 kl. 17:00 - På Zoom.

### 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Myklegardgata 1

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som møteleder.

#### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**

Til stede var 7 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 8 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

#### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Henning Handå valgt.

#### 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

### 2. Årsmelding 2024

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

### 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

#### 3.1 Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

#### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**

Årets underskudd ble besluttet dekket av tidligere års overskudd.

#### 3.3 Orientering om budsjett for 2025

**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

#### 3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er forslått å beholde styrehonoraret på kr 60.000,-

**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 60 000,-

### 4. Orientering

#### 4.1 Orientering fra styret om fasadearbeid

Orientering om status på fasadearbeid og gjennomgang av planlagt arbeid, kostnadsbildet og finansiering.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

Seksjonseierne vil motta en egen mail med informasjon.

### 5. Valg av tillitsvalgte

#### 5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

**Vedtak:**

Styreleder er ikke på valg.

#### 5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Torill Sørsandmo (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Linn Grønnerø

**Vedtak:**

Torill Sørsandmo ble valgt for 2 år.

#### 5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Kristin Mørck

Qaiser Bashi

**Vedtak:**

Kristin Mørck ble valgt for 1 år.

**6. Opplesning og godkjenning av protokoll****Vedtak:**

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17.54

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Henning Handå 1 år igjen  
Styremedlem, Torill Sørsandmo 2 år  
Styremedlem, Linn Aasne Grønnerøe 1 år igjen  
Varamedlem, Kristin Mørck 1 år

**Protokoll for Sameiet Myklegardgata 1**

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anna Elisabeth Måbäck (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Henning Handå (sign.)	18.03.2025



## **INNHOOLD**

- Status på fasadearbeid
- Støtteordninger
- Finansiering

## STATUS - TAK

- Taket er sjekket, og en foreløpig rapport er mottatt.
- Taket er lagt med Tp-20 takplater som er et godt produkt, beregnet på å holde ca 40 år.
- Taket bærer preg av å ha ligget i en del år og det finnes enkelte svakheter som kan forkorte levetiden på taket.
- Noe av beslagsarbeidene virker ikke håndverksmessig utført. Som for eksempel skruer som sitter skakt og midlertidig tetting rundt piper med noe som ser ut som et mønetettebånd.
- Vi ser på om noe av dette kan/bør utbedres i samme periode som fasadearbeid.



Dårlig håndverksmessig utført takkanalder



Bildet viser midlertidig tetting på løst anstips.



En av flere skruene som sitter skjevt så pakning ikke tetter.

## STATUS - BRANNBALKONGER

- Balkongene i bakgården må demonteres, og stål må skiftes iht. foreløpig beskrivelse.
- Dette medfører at arbeidene må omsøkes i kommunen. Denne prosessen tar ca. 3 uker og vil påvirke fremdriften noe.
- Det vil også medføre en økt kostnad. Kostnadsbildet er ikke avklart, men fremstår innenfor rammen vi har lagt til grunn.
- Arbeidet med balkongene fremstår som prekært, og vil prioriteres over annet arbeid.

06		Den nye beregningen i stål har mer omfattende forutsetninger.
06		Enkelte steder har stålet dekket med gjenrettet forstøpning.
06		Utdeling av stål med nye beregninger for å sikre at balkongene forsvaret skader i overdrønelighet.

## STATUS - GENERELT

- Nå som både tak og balkonger er sjekket, vil arbeidet starte for alvor.
- **Rigglass**
  - Brakkerigg vil bli montert i løpet av dagen, eller morgendagen. I den forbindelse må det også legges en beskyttelse for kabel til brakkerigg.
  - (Parkeringsplass utenfor inngangen)
- **Pussarbeider**
  - Arbeidene med fasade kan startes i bakgården. Det er ønsket at gatefasaden avrentes så lenge som mulig, slik at beboere kan lufte på en side av bygget under prosjektets gang.



## STØTTEORDNINGER

### Byantikvaren

Kommunalt tilskudd (tilskudd til istandsetting av kulturminner)

- Frist 1. november
- Her må vi søke!
- Søknad trenger dokumentasjon av nåværende tilstand, beskrivelse av tiltak og budsjett med finansierungsplan +++ masse vedlegg.

### Klimatilskudd – kommunen/ENOVA

Ved bytte av vinduer og ytterdører, isolering.

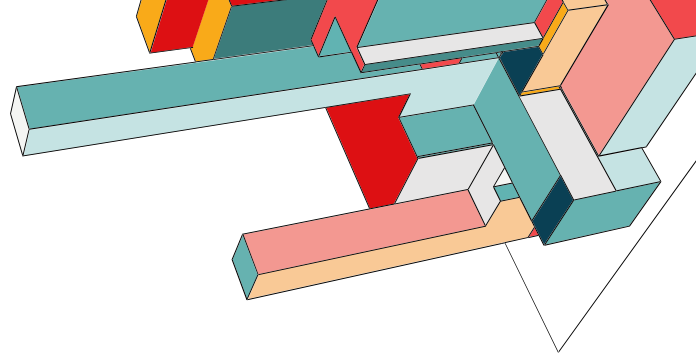
### Kulturinnnefondet (Aktiv)

To søknader - Styret har kontaktet for å sjekke mulighet for sameiet.

- Sikringstiltak i forkant av rehabilitering (løsmurpuss + tetting av tak midlertidig)
- Rehabilitering

### Norsk kulturarv – ta et tak

Styret har kontaktet dem. Muligens mer rettet mot fredet bygg og våningshus (tømmer).

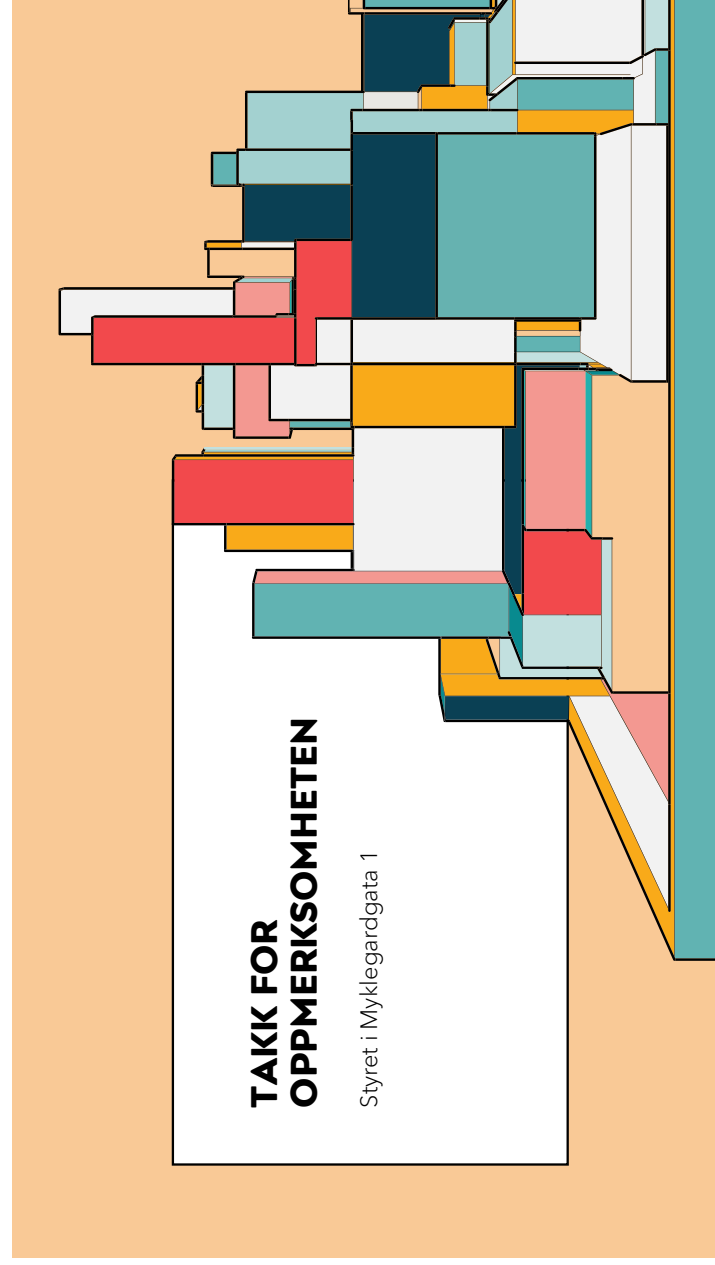


*Det er høyst usikkert om vi får støtte til arbeidet, og hvor mye dette evt. blir, men vi skal i alle fall gi det et ordentlig forsøk. Dokumentasjon fra Mubyen Oslo og Utne Prosjekt vil bidra inn her.*

# FINANSIERING

- Fasadearbeidet har en foreløpig ramme på NOK 2.700.000,-.
- Det er vanskelig å vite nøyaktig hva totalkostnaden blir da dette påvirkes av opsjoner, tak (mulige forbedringer), brannbalkonger (større reparasjonsbehov?) m.m., som informert om i sist årsmøte. Støtteordninger vi søker kan redusere finansierungsbehovet dersom vi får tilslag, men dette er usikkert, og det vil ta tid før dette er avklart.
- Sameiet har en egenkapital på over 600.000,-, noe som er over det vi strengt tatt trenger, og ca. 200.000,- av dette kan allokteres til fasadearbeidet.
- Styret anbefaler at fasadearbeidet finansieres gjennom låneopptak på NOK 2.500.000,- med mulighet for innskudd (IN), med 20 års annuitet og antatt 7,15 % rente. Den månedlige lånekostnaden fordeles på seksjonene og legges til felleskostnadene i tråd med fordelingsnøkkel i sameiet.
- IN-løsningen har en oppstartskostnad for sameiet på NOK 30.000,- samt en årlig kostnad på 7.000,-. Denne løsning gjør det mulig for seksjonseiere, hvis ønskelig, å medbetale hele eller deler av sin andel av lånet to ganger i året.
- **Forslag til vedtak:** *Asmøtet vedtar at fasadearbeidet finansieres gjennom låneopptak på NOK 2.500.000,- med mulighet for innskudd (IN).*

Seksjonsnummer	Fordelingssnøkkel m2	Kapital (mkr) 2.500.000	Lån 2,5 mill. kost per år	Kost per mrd
1	59	15652	15658	1305
2	93	246815	24682	2057
3	65	172505	17251	1438
4	60	159236	15924	1327
5	60	159236	15924	1327
6	60	159236	15924	1327
7	61	161890	16189	1349
8	61	161890	16189	1349
9	60	159236	15924	1327
10	60	159236	15924	1327
11	61	161890	16189	1349
12	61	161890	16189	1349
13	60	159236	15924	1327
14	60	159236	15924	1327
15	61	161890	16189	1349
	942	2500000	250000	20833



## Sameiet Myklegardgata 1 Vedtekter

Vedtatt på årsmøtet våren 2013, med endring 12. mai 2015.  
Endret 28.05.2019 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.  
Endret på årsmøtet den 9.6.2022

### 1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiet Myklegardgata 1 ble oppført i 1890 og har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 15 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 12.5.1976. Sameiet har som formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 233 bnr. 283 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art for så vidt angår veier, ledninger, gjerder, gårdsplass m.v.

Det følger av seksjoneringsbegjæringen av 1976 at seksjonene er tildelt eksklusiv bruksrett tilsvarende tinglyste tilleggsdeler til boder i kjeller, loft og trappeoppganger iht. oppstilt fordelingslisten.

### 2 Organisering av sameiet

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen med tilhørende bod(er). Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### 3 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

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

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

### 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ved rehabilitering av våtrom påhviler det den enkelte seksjonseier å påse at arbeidene utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm. Seksjonseier er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseier er og ansvarlig for ettersyn og vedlikehold av sitt elektriske anlegg slik at det tilfredsstillende sikkerhetsforskrifter og at elektrisk utstyr ikke skader liv eller eiendom.

Vedlikehold av dører mot fellesareal og utskifting av vinduer/vindusglass ved skade er seksjonseierens eget ansvar. Utskifting av dører og vinduer kan ikke medføre fasadeendringer og skal på forhånd godkjennes av sameiet ved styret.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

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

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

## 5 Seksjonseiers disposisjonsrett over seksjonene

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

Ved salg eller utleie må styrets skriftlige godkjenning foreligge på forhånd. Så fort seksjonen er leid ut må seksjonseier straks informere styret og oppgi leietakers navn og telefonnummer. Dette for at styret til enhver tid vet hvem som bor i gården, i tilfelle brann.

Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning. Før seksjonseier inngår bindende avtale om utleie av seksjonen skal seksjonseier sørge for at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets ordensregler, vedtekter og øvrige vedtak fattet av årsmøtet og styre. Seksjonseier må sørge for utskifting av skilt til postkasse og ringepanel.

## 6 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og minimum to andre styremedlemmer. Styret kan også ha ett eller flere varamedlemmer. Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret med alminnelig flertall. Styreleder velges særskilt. Valgperioden er to år og gjenvalg er tillatt. Dersom hensynet til kontinuitet eller andre spesielle forhold tilsier det kan årsmøtet vedta at en eller flere styremedlemmer, herunder også styreleder, velges for en kortere eller lengre periode enn to år.

## 7 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle beslutninger som ikke i lov eller vedtekter er lagt til årsmøtet.

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.

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

I fellesanlegg og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner i sameiets navn.

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

## 8 Om styremøtet, ledelse av møtet, protokoll

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styreleder.

Er ikke styreleder tilstede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

## 9 Om årsmøtet, stemmerett, protokoll

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen representerer minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjoner har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkomende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## 10 Innkalling til årsmøtet

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjuv dager. Som innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

Senest én uke før ordinært årsmøtet skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkalle til årsmøte.

## 11 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle budsjett
- velge styremedlemmer.

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

## 12 Møteledelse, flertallskrav, inhabilitet for årsmøtet og styret

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

### 12 A

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

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

- samtykke til resekjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

### 12 B

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### 12 C

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd (12 C) gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 13 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## 14 Fravikelse

Hvis 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

### **15 Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 12 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

### **16 Regnskap og revisjon**

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

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

### **17 Endring av Vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **18 Forhold til Lov om Eierseksjoner**

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

## Sameiet Myklegardgata 1

### Husordensregler

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen Sameiet vårt. Foruten plikter og ordensregler, som er nødvendige, vil vi med ordensreglene sikre beboernes trivsel og hygge. Dette vil vi oppnå når ordensreglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt og med forståelse for hverandre. Ordensreglene er et supplement til Sameiets vedtekter. Meldinger fra styret til beboerne, ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som ordensreglene.

#### 1 Trær, Beplantning og Fellesareal

Alle som ferdes på området må benytte Sameiets eiendeler på en skånsom måte. Bygninger og ytre anlegg (trær, beplantning, gjerder, terreng m.v.) skal behandles med forsiktighet. Enhver sameier plikter å behandle leiligheten (seksjonen) med tilhørende ytre areal med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig vedlike. Beboere plikter å følge husordensregler som til enhver tid er fastsatt og er inneforstått med at brudd på disse ansees som brudd på beboernes forpliktelser overfor sameiet. Styret innkaller ved behov til dugnad på fellesarealer og grøntanlegg.

#### 2 Dyrehold

Beboere med husdyr må sørge for at dyrene ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Hunder må bare etterlates i boligen hvis de kan være alene uten å bråke. Eiere skal gjøre rent etter sitt husdyr, og umiddelbart vaske flater som er blitt tilsølt i trapp/trapperom eller fellesområder. Hunder skal ikke gå løse eller luftes i bakgården. Dyrehold skal godkjennes av styret.

#### 3 Sjøppel og Avfall

Avfall må kildesorteres og posen knyttes godt igjen slik at den ikke åpner seg ved innkast i søppelcontainer.

#### 4 Trappehus, Portrom og Brannbalkonger

Ingen må oppbevare eller lagre barnevogner, sykler o.a. i trappeopp ganger eller utearealer. Renhold utføres av innleiet firma. Postkasseskilt og skilt i ringepanelet bestilles hos styret. De som leier ut må bestille og betale selv for skifting av navneskilt i ringepanelet. Klistring av lapper på postkassene er ikke tillatt. Inngangsdøren må alltid holdes lukket. Det er ikke tillatt å røyke i trapp/trapperom. Det oppfordres til å utvise hensyn til sine naboer og unngå røyking på Brannbalkonger og i umiddelbar nærhet til åpne vinduer. Sneiper skal ikke kastes på bakken. Bruk av åpen ild er forbudt. Bakgården styres av et bakgårdsstyre som har ansvar for bakgården og består av medlemmer fra alle gårder tilknyttet området. På brannbalkonger skal det ikke foregå aktiviteter som er til sjenanse for andre beboere. Ved eventuell uenighet mellom beboere skal dette meldes skriftlig til styret som tar stilling til saken.

#### 5 Elektriske Anlegg

Sikringsskapet må holdes i forskriftsmessig stand, porselenet fritt for sprekke-dannelser, ryddig og støvfritt. Ringeklokke utenfor egen inngangsdør skal være hel og i orden, og "dørcalling" skal fungere. Alle må påse at tente lyskilder ikke står ubevoktet og slukke etter bruk av loft/bod.

#### 6 Bruk av boligen og fellesarealer

Boligen og fellesarealer må ikke brukes slik at det volder ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til voksnes og barns behov for ro og hvile. Mellom klokken 23:00 og 07:00 skal det være ro i bygget og i utearealer. Støyfrembringende håndverk må ikke skje etter klokken 20:00 på hverdager og fra klokken 18:00 på lørdager til 07:00 på mandager. Vaskemaskin/Tørketrommel skal ikke benyttes etter klokken 23:00. Ved selskapelige arrangementer og ved støvende arbeid av en viss varighet skal de nærmeste naboer forhåndsvarsles. Ved sang og musikk og ved bruk av TV og musikkanlegg må det vises rimelig hensyn til naboene. Det er ikke lov å oppbevare private eiendeler i fellesarealet på loft og kjeller. Trevirke, som for eksempel ved, som oppbevares i kjelleren må ikke direkte ligge på gulvet. Grunnet forsikringsbetingelser er ved nødt til å oppbevares på plast eller lignende. Våt eller fuktig ved må ikke oppbevares i kjelleren i det hele tatt.

#### 7 Innvendig/utvendig utstyr og vedlikehold

Sameiestyret treffer avgjørelser om gårdens ytre vedlikehold samt vedlikehold av felles rom. Innenfor sin egen seksjon må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessig arbeid uten at det på forhånd er forelagt for og skriftlig godkjent av styret. Montering av utvendig utstyr (skilt, balkongavskjerming, flaggstenger o.l.) kan kun skje etter retningslinjer gitt av styret. Oppsetting av parabolantenner er forbudt.

#### 8 Klager

Eventuelle klager over brudd på ordensreglene rettes til styret.

#### 9 Endring av reglene

Endring av husordensregler som bare krever simpelt flertall kan foretas av styret.

-----  
Godkjent av seksjonseier/leietaker

Myklegårdszt. 1  
 J. Nr. 88/1902  
 Væningshus

O.D.J. No. 88. 1902.  
 8 Bilag + 1

Inneholdelse:  
 Svarerklæring  
 6 Tegninger  
 (Kgl. Høiesterets Skrivelse af 20/11/1901)  
 (Kgl. Høiesterets Skrivelse af 21/12/1901)  
 (Kgl. Høiesterets Skrivelse af 21/12/1901)

**Expeditions-Dokument**

angaaende Væningshus

paa Matr.-No. 1 Myklegårdszaden

Indleveret 1<sup>de</sup> April 1902. Attesteret 28 Febr. 1903.

587-02-1  
 KRISTIANIA

Oversendes Hr. Opmålingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. \_\_\_\_\_  
 Grænser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, pa-  
 hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stads-  
 ingeniøren til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser. og den vedle Sendhedsbrev.

Kristiania den 2<sup>de</sup> April 1902. W. W. W. W.

Om anmærke bebyggelsen er beliggende paa murerens  
 Nr. 1 Myklegårdszaden og Nr. 2 Myklegårdszaden, men er der  
 bebyggelsen opmaaling i overensstemmelse med situationens  
 riktet og nu grundens for Nr. 1 Myklegårdszaden, naar  
 opmaaling af forretningen bliver tilføjet.

20/11/1901  
 21/12/1901

← Garwarhoff → Etouren

$\frac{1}{2}$

Gadens Bredde er 15,70 m. Den er ikke opstrøbet  
 og vil Fortøjet langs Grundens komme i den rette  
 Linie fra Fortøjet til Løvsørgsgade, stavende  
 sin murerens Høide, til Gjærnet ved Kongegaden,  
 beliggende paa Eten 21,20 m.

Kristiania 4<sup>de</sup> April 2.  
 Theodor & Gallus.

567<sup>F</sup>

2

KRISTIANIA  
105  
1902  
HANO OG KLOAKTESEN

Oversendes med Bilage 2<sup>de</sup> Afdeling til Erklæring.  
Kristiania Hadsingvirkendor, 5<sup>te</sup> April 1902.

Al. Andersen

Kuniar Glærende

575-02-I

Tilbageendes med Bilage Nr. Hadsingvirkens  
idét som anbefalte Kloakarangementet  
i Nr. 1 Høflegaardsgade approberet.  
Hr. Sand og Hadsingvirkendor, 5 April 1902.

A. Brønne

Erklæring

575<sup>F</sup>

Kloakarangementet i Nr. 1 Høflegaardsgades appro-  
beret. De i Bygningslovens § 39 omhandlede bestemmelser ved-  
tages.

Da Bygningen efter de foretagne Planer nærmest maa  
stilles i Klasse med Arbejderboliger, vil man som Bygning-  
srektor foreslaa, at Vedkommende gives følgende Bestag:

- 1) Over hele Loftet bliver det anbringes Brandguler.
- 2) Væggene mellem Høftekamrer og Entree samt mellem  
Køkkentilgæder udføres i Stenset, enden som Mureværk eller  
af Rabskik.
- 3) Entree maa ikke skaffes Lys med Vind i Høftekam-  
rerne, medmindre herfor anvendes stærkt Glas.
- 4) Lullighederes Tage og Vægge maa ikke pareres og be-  
trækkes med Lerred, ligesom Vægge maa rappes.

Kristiania Hadsingvirkendor, 7<sup>de</sup> April 1902.

Al. Andersen

Kuniar Glærende

CHR. SUNDHEDSKOMMISSIONENS  
No. 53  
BYGNINGSKONTOR

3

Høfligst regler for indredning af Lo-  
kumr maa befatte. Balkoner udenfor vorder  
bør ikke tillades. Trappenummeren bør ventileres.  
Gaardpladens maa beskyttes med tiggens gaderen  
eller gives et andet dermed jengodt dække. Et  
pigeværelse bør anbringes længt væk fra beboelses-  
rummet.

Kristiania 7 April 1902

J. P. Deutzer

Th. Lorentzen

Inkl. 9/4 1902.

Oversendes Nr. Bygningschefen under Hen-  
visning til Brandvektorens og Sundhedskommissionens  
Forslagninger. Tøntem maa sammensættes af fast Hinglæs.

- 1) Gaden maa overarbejdes, samt Høststand maa  
der sættes om her Magistret.
- 2) Sporstensmure maa isoleres med Tøntem med rull  
Linculps og Gendren eller varm naturlig Asfalt.
- 3) I de Trappe, der ikke findes et Loft maa gives  
et fast Overdækning.
- 4) Vælkem hjælper maa forsvaret forudsætte.
- 5) Nischer i Brandgavle maa stæfres og  
Høstetrum i Høfden maa gives et fast Tag-  
et Cuv.

Nr. 8. 4. 1902.

U. B. Brønne


Balkonudbygningen skal være 1.8. 15 og som med  
Høst angivet om hove skal i effekten bygges 1.8. 15. 8.  
Bygningen med den ittfaste Gang skal være 1.8. 15. 18  
isidensfor 1.8. 15 og forseglet med 2 Oktober 1902 om  
givet med Høst.

Alle Bygninger skal forsegles med Høstplader samt  
indlægges med Stablig eller affind

Kristiania den 11 April 1902.

Th. Lorentzen

Myklegårdsgt. 1  
 F.Mr. 984/1932  
 Jernbetongdekke  
 på balkonger

  
 Anmeldelse  
 og  
 beregning  
 for  
 bygning

**Ekspedisjons-Dokument**

angående jernbetongdekk på balkonger

på matr.-nr. Myklegårdsгален

Innlevert 7 juni 1932 Attestert \_\_\_\_\_

Ferdig attestert 26/10/1932

PB til innstilling  
 Oslo den 7<sup>de</sup> juni 1932  
 A. Richard

Tillakendes de Bygningsskisse  
 anmeldelse anbefales godkjent stambetalt  
 (under forutsetning at kontraktgjennomføres)

Oslo 9-6-32  
 H. S. Hoff

T. K. til innstilling  
 Oslo 16/6-32  
 O. Hauqvist

Fil bl. 1 og 2 tegning og beregning av nytt balcendekke av  
 betong og jernbjelker er intet at bemerke.  
 Oslo 25/6-32  
 E. Felvorsev.

BYGNINGSBYRÅET  
 994  
 7977  
**KR. STENSRUD & SØN**

BYGGM. OG ENTREPRENØRFORRETNING  
 COLLETTS GATE 4  
 TELEFON 65855

OSLO den 4-6 -32.

Herr Bygningssjefen i Oslo

Hersteds.

Ad. Nyklegaardsgaten 1.

Paa vegne av eieren av ovenstaaende eiendom tillater vi oss at anmelde følgende lille forandringsarbeide:

Paa de nuværende brandbalkoner mot gaardsiden fjernes det gamle d-kke ( riflede jernplater ) og erstattes med en jernbetongplate.

Som bærebjelker anvendes de gamle jernbjelker ( B.P. 15 - 2.0 m. o-o. )

platen pusses paa oversiden, der trekkes en hulkil lange murliv.

Statisk beregning samt tegning vedlegges in duplo.

Arbeidsgut  
 Kr. Stensrud & Søn

*Kr. Stensrud*

som eier

A/S Nyklegaardsgaten 1

*Kr. Stensrud*

OSLO KOMMUNE BYGNINGSKONTROLLEN Trondheimsvein 5 III * 20 72 10		Approsasjon.	
Arbeidssted	<b>Nyklegersegata 1</b>	Journalsr.	<b>68/2126 1</b>
Arbeidsart	<b>Innr. av 8 stk. w.c. i 1.-2.-3. og 4. etg. 31.7.68</b>	Planlagt	
Bygningens nr.		Byggherre	<b>A. Hegnar jr., Dronningensgt. 21, Oslo 1</b>
Byggeomøder	<b>Murm. Jan Eriksen, Dronning Astridsgt. 3, Oslo 3</b>		
Dato	<b>13. august 1968</b>	IB/KM	

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

**Rørleggerarbeidet må anmelde til Oslo vann og kloakkvesen.**

**W.C. rom må få friskluftstilførsel og avluftning over tak**  
**ifølgende regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.**

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omslående side, punktene **10**  
og til «Alminnelige bestemmelser» på —

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen.  
For byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

<input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent.	<input type="checkbox"/> D. gjennpart av finglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
<input type="checkbox"/> B. tegningene være templet av Byggeskikkkontoret, Roald Amundsens gt.	<input type="checkbox"/> E. vedlegg for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
<input type="checkbox"/> C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gassopparbeidsspørsmålet er ordnet.	<input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
<input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvein 5, Oslo 1.	<input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent.
	<input type="checkbox"/> H.
	<input type="checkbox"/> I.
	<input type="checkbox"/> J.

**OBS.** Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

**A. Gjerstad**  
bem.

**I. Sue**

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE BYGNINGSKONTROLLEN Trondheimsvein 5 III * 20 72 10		Ferdigattest (for mindre arbeider)	
Arbeidsart	<b>Innr. av 8 stk. w.c. (1. 2. 3. og 4. etg.)</b>		
Arbeidssted	<b>Nyklegersegata 1.</b>	Matr. nr.	<b>68/2126</b>
Byggherre	<b>Alfred Hegnar jr. Dronningensgt. 21, Oslo 1.</b>	Ansvarshavende	<b>Murmester Jan Eriksen, Dronning Astridsgt. 3, Oslo 3.</b>
IB/AMB			
Dato	<b>22. mai 1970.</b>		

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

**Kaare Regbo**  
Bygningsinspektør

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

BL C-14. 5000. ARBEID. 2260170. —

OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Trondheimsvein. 5<sup>th</sup> \* 20 72 10

Approbasjon.

Arbeidsnr.	<b>Nyklegardgt. 1.</b>	Tegn. nr.	<b>71/2251</b>	Tegn. nr.	<b>2.-</b>
Arbeidsart	<b>Innrledning bad og W.C. i 1.2.3. og 4. etasje.</b>	Innlevert	<b>23/7-71.</b>		
Bygningens art					
Eierherre	<b>A. Hegnar jr., Dronningensgt. 21, Oslo 1.</b>				
Byggherred	<b>Tømmerm. Rolf Moen, Wittenbergveien 8, 1472 Fjellhamar.</b>				

Dato **17. september 1971.** KLN/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Baderommene må ventileres forskriftsmessig, og baderomsgulvene forutsettes isolert med vannrett belegg mellom trebjelkelaget og understøpen..

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstøende side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på ---

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mkr. X, være ordnet:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent.   | <input type="checkbox"/> D. gjenpart av tingfest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.  |
| <input type="checkbox"/> B. tegningene være stempelt av Byggeskyrkontoret, Roald Amundsen gt. 4.   | <input type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input type="checkbox"/> C. 1. melding forsligge fra vesvesenet til bygningskontrollen om at gatsoppbeholdelses-spørsmålet er ordnet.  | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent.   |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvein. 5, Oslo 1. | <input type="checkbox"/> G. korrigerde tegninger være innsendt og godkjent.                                 |
|  | <input type="checkbox"/> H.   |
|  | <input type="checkbox"/> I.   |
|  | <input type="checkbox"/> J.   |

OBS. Byggsarbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad  
bom.

K.L. Jansen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Trondheimsveien. 5<sup>th</sup> \* 20 72 10

Ferdigattest  
(for mindre arbeider)

Arbeidsart	<b>Innrledning bad w.c. i 1.2.3 og 4. etg.</b>		
Arbeidsnr.	<b>Nyklegardgata 1</b>	Matrik.	<b>71/2251</b>

Byggherre

**A. Hegnar jr.  
Dronningensgt. 21,**

**Oslo 1.**

KR/SP

Utført


**8. mars 1972**

Ansvarshavende

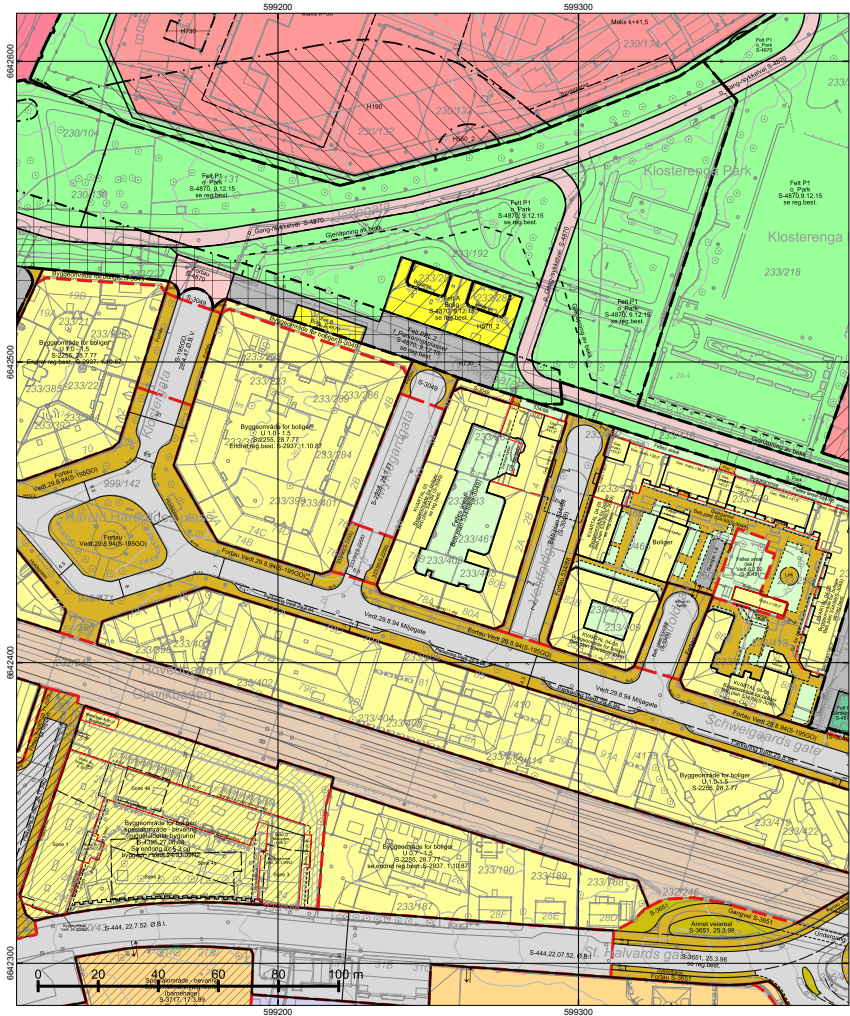
**Tømmerm. Rolf Moen,  
Wittenbergvn. 8.**

**1472 Fjellhamar.**

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

  
Bygningsinspektør  
**Knare Begbo**

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



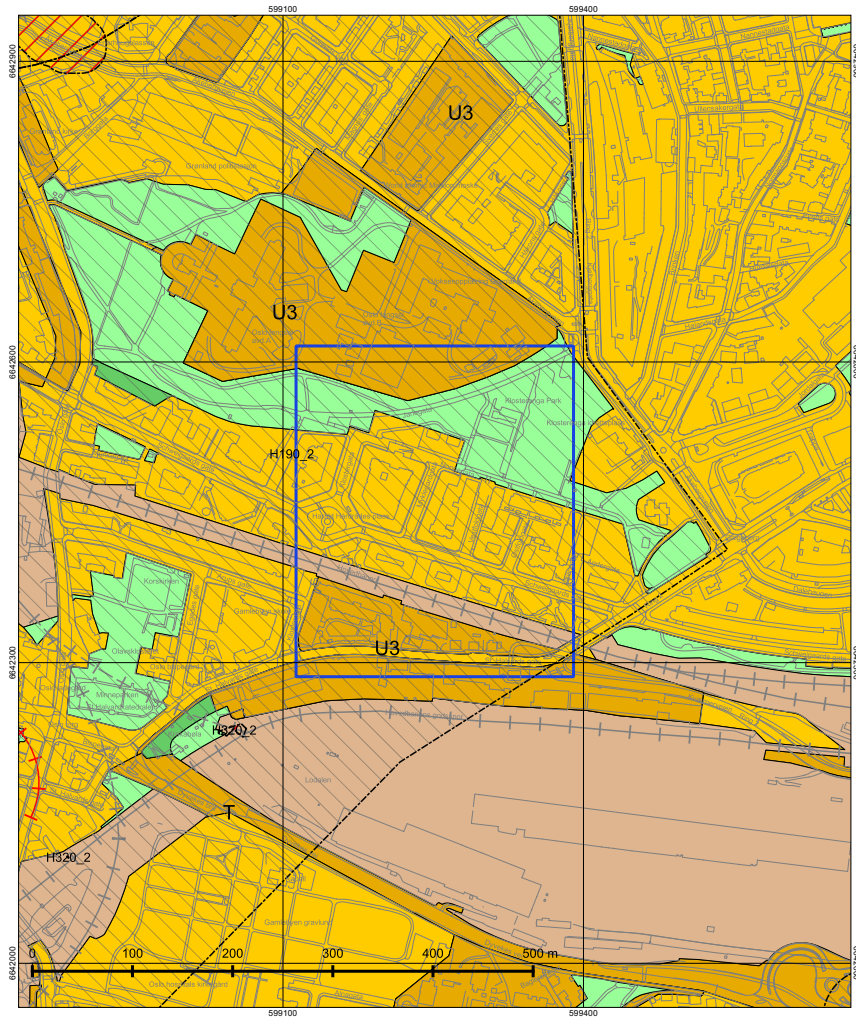
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderiferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 22.09.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<b>Reguleringskart</b>		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinneyn.  Se tegnforklaring på eget ark
	- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangefold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr.: 147624/ 86519575 Deres ref.: Adresse: Gnr/Bnr: 233/283	

**TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)**

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>70 - Felles avkjørsel</li> <li>72 - Felles lekeareal</li> <li>73 - Felles gangareal</li> <li>110 - Bolig m.tilh. anlegg</li> <li>142 - Forr./kontor/industri</li> <li>150 - Industri m.tilh.anlegg</li> <li>160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg</li> <li>310 - Offentlig kjørebane/veigrunn</li> <li>311 - Annet veiareal</li> <li>312 - Fortau</li> <li>317 - Offentlig gang-/sykkelvei</li> <li>330 - Parkering/utfartsparkering</li> <li>333 - Område avsatt til jernbaneformål</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>72 - Felles lekeareal</li> <li>73 - Felles gangareal</li> <li>76 - Felles underjordisk anlegg</li> <li>311 - Annet veiareal</li> <li>312 - Fortau</li> <li>313 - Skulder - bankett</li> <li>317 - Offentlig gang-/sykkelvei</li> <li>324 - Veigrunn under bru</li> <li>913 - Formålgrensning</li> <li>930 - Reguleringslinje</li> <li>932 - Regulert kant kjørebane</li> <li>964 - Regulert u-gradgrens</li> <li>Formålgrens</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>1110 - Boligbebyggelse</li> <li>1161 - Barnehage</li> <li>1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting</li> <li>1620 - Gårds plass</li> <li>2012 - Fortau</li> <li>2015 - Gang-/sykkelveg</li> <li>2017 - Sykkelveg/-felt</li> <li>2080 - Parkering</li> <li>3050 - Park</li> <li>3060 - Vegetasjonsskjerm</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>1110 - Boligbebyggelse</li> <li>1161 - Barnehage</li> <li>1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting</li> <li>1620 - Gårds plass</li> <li>2012 - Fortau</li> <li>2015 - Gang-/sykkelveg</li> <li>2017 - Sykkelveg/-felt</li> <li>2080 - Parkering</li> <li>3050 - Park</li> <li>3060 - Vegetasjonsskjerm</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>660 - Spesialområde bevaring bolig</li> <li>669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig</li> <li>675 - Spesialområde bevaring annet underformål</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>660 - Spesialområde bevaring bolig</li> <li>669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig</li> <li>675 - Spesialområde bevaring annet underformål</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>RbBevaringGrens</li> <li>RpBestemmelseGrens</li> <li>RpAngittHensynSone</li> <li>RpAngittHensynGrens</li> <li>RpBåndleggingSone</li> <li>RpBåndleggingGrens</li> <li>RpSikringSone</li> <li>RpSikringGrens</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Piangrens (gammel lov)</li> <li>Piangrens (ny lov)</li> <li>RpRegulertHøyde</li> <li>Grens for bebyggelse</li> <li>Byggegrens</li> <li>Beregnet senterlinje veg</li> <li>Bygningsens avgrensing i beb. plan</li> <li>Underjordisk anlegg</li> <li>Bygg, kulturminner mm. som skal bevares</li> <li>Byggegrens</li> <li>Bebyggelse som inngår i planen</li> <li>Regulert stoysskjerm</li> <li>Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)</li> <li>Z Oppheving av eiendomsgrens</li> <li>↑ Inn-utkjøring</li> </ul> |



## 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

Oslo

Dato: 22.09.2025  
Målestokk 1:3000  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
PlottID/Best.nr: 147624/86519575  
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.



**DAGBOKFØRT**

**Begjæring<sup>1)</sup> om tinglysning av  
oppdeling i eierseksjoner**

Oslo, 7. desember 1989

Side 1 av 5

Retureres til: **BYSKRIVEREN I OSLO**

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festnr.
Oslo		233	283	

**2. Hjemmelshaver(e)**

Fødselsnr. (11 siffer)	Foretaksnr. (7 siffer) <sup>2)</sup>	Navn
		Sameiet Myklegardsgate nr. 1

Doknr. 27789 Tinglyst: 03.05.1990 Emb. 105  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste

S.nr.	For- måls <sup>3)</sup>	Brøk (teller) <sup>4)</sup>	S.nr.	For- måls <sup>3)</sup>	Brøk (teller) <sup>4)</sup>	S.nr.	For- måls <sup>3)</sup>	Brøk (teller) <sup>4)</sup>	S.nr.	For- måls <sup>3)</sup>	Brøk (teller) <sup>4)</sup>	S.nr.	For- måls <sup>3)</sup>	Brøk (teller) <sup>4)</sup>	S.nr.	For- måls <sup>3)</sup>	Brøk (teller) <sup>4)</sup>		
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3		
1	B	59	11	B	61	21			31			41			51				
2	"	93	12	"	61	22			32			42			52				
3	"	65	13	"	60	23			33			43			53				
4	"	60	14	"	60	24			34			44			54				
5	"	60	15	"	61	25			35			45			55				
6	"	60	16	"		26			36			46			56				
7	"	61	17	"		27			37			47			57				
8	"	61	18	"		28			38			48			58				
9	"	60	19	"		29			39			49			59				
10	"	60	20	"		30			40			50			60				
Sum tellere:						942	= nevner:						942						

**4. Supplerende tekst<sup>5)</sup>**

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

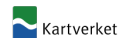
Reseksjonering, seksjon nr. 2 øker med 31 m<sup>2</sup> (tatt fra tidligere fellesareal ("vaktmesterleilighet").

*RETI kopi*  
*Nilsen*  
**ODD RØDSETH**  
ADVOKAT

**Noter:**

- Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingskopi.
- Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Det er bare rettsstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pantrett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesgjelder m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Pantrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

JRB



Side 2 av 5

**5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.).** Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse, eller  
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b)  eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c)  hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3), eller  
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet for eierseksjonslovens krafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)  
 bruksenhetenes areal, eller  
 bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)  kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, bytomrydding eller regulering til formylingsområdet etter plan- og bygningsloven eller byformylingsloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd), eller  
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd, eller  
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)  seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)  seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).

h)  seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

**6. Tegninger m.v.**

Vedlegg:

- Situasjonsplan
- Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnummer (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
- Byggetillatelsen (pkt. 5f)
- Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
- Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

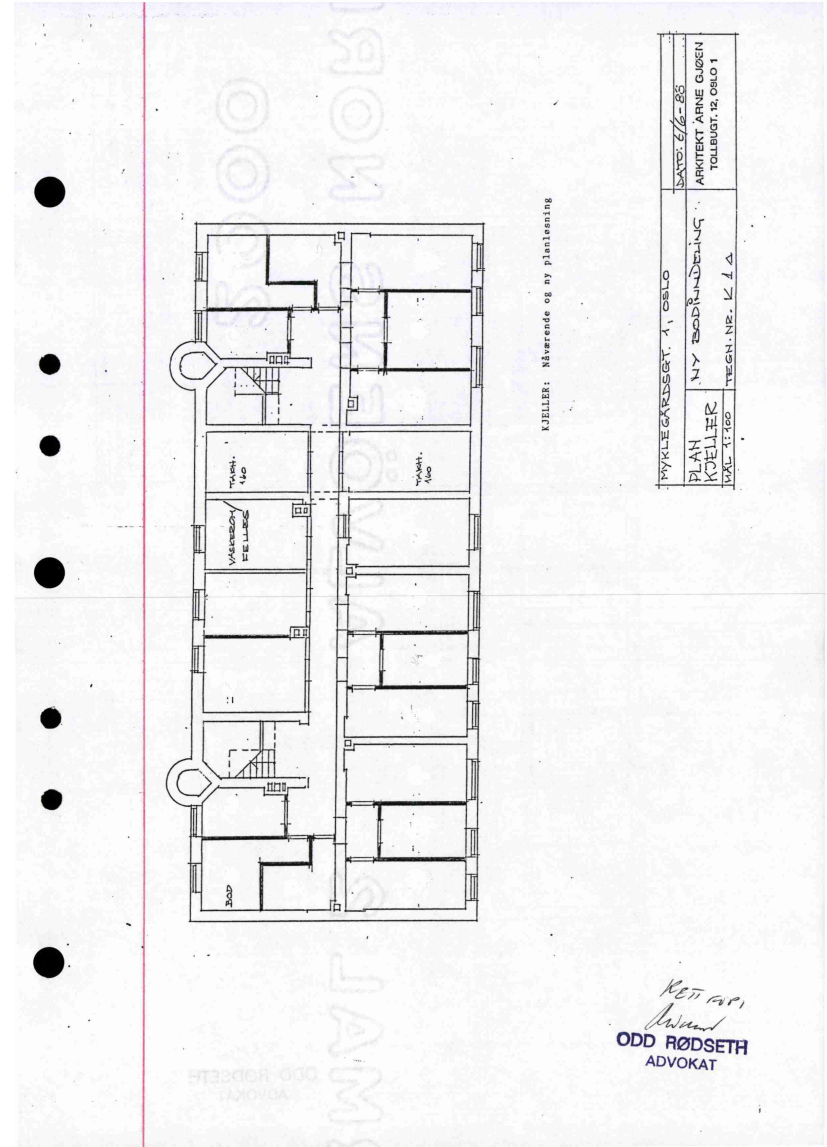
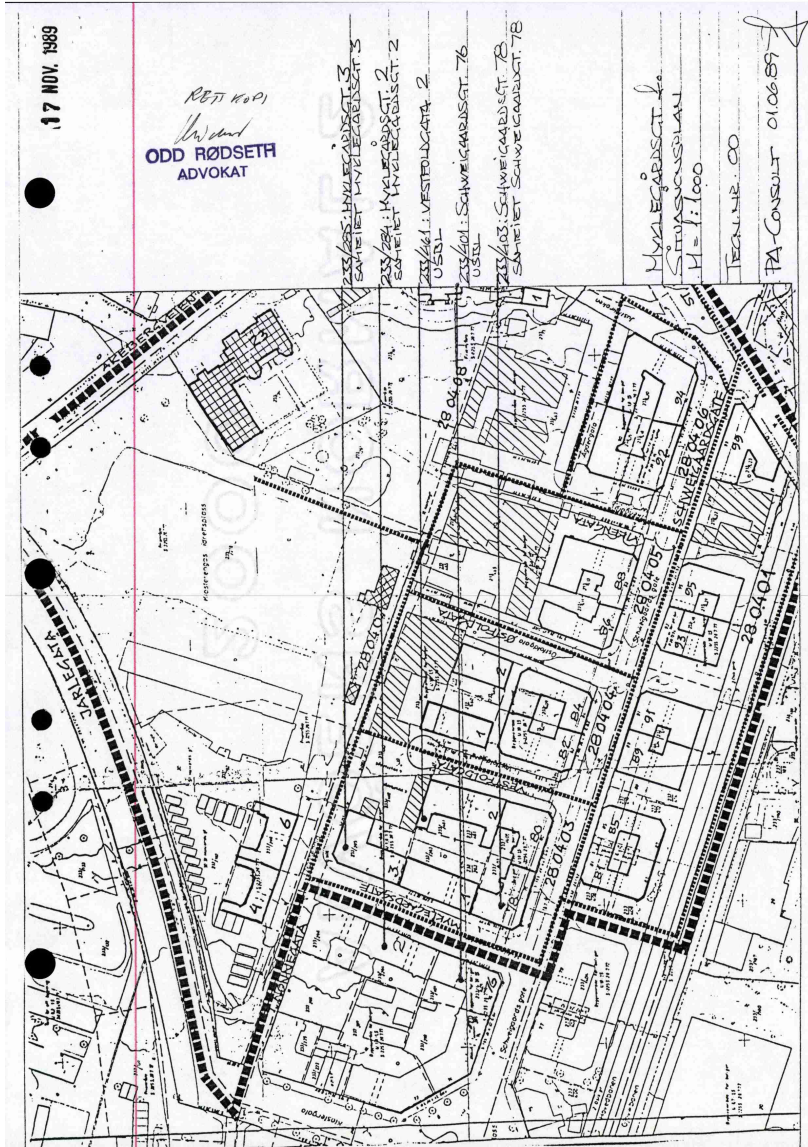
**7. Underskrift**

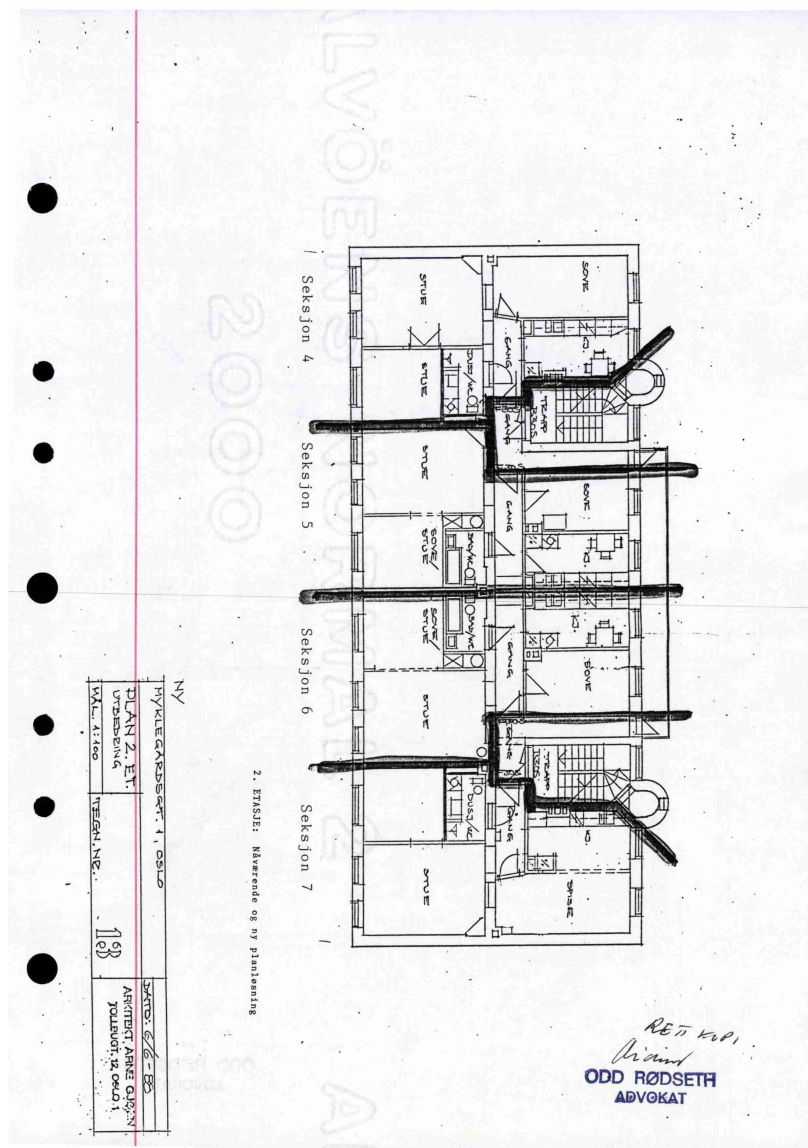
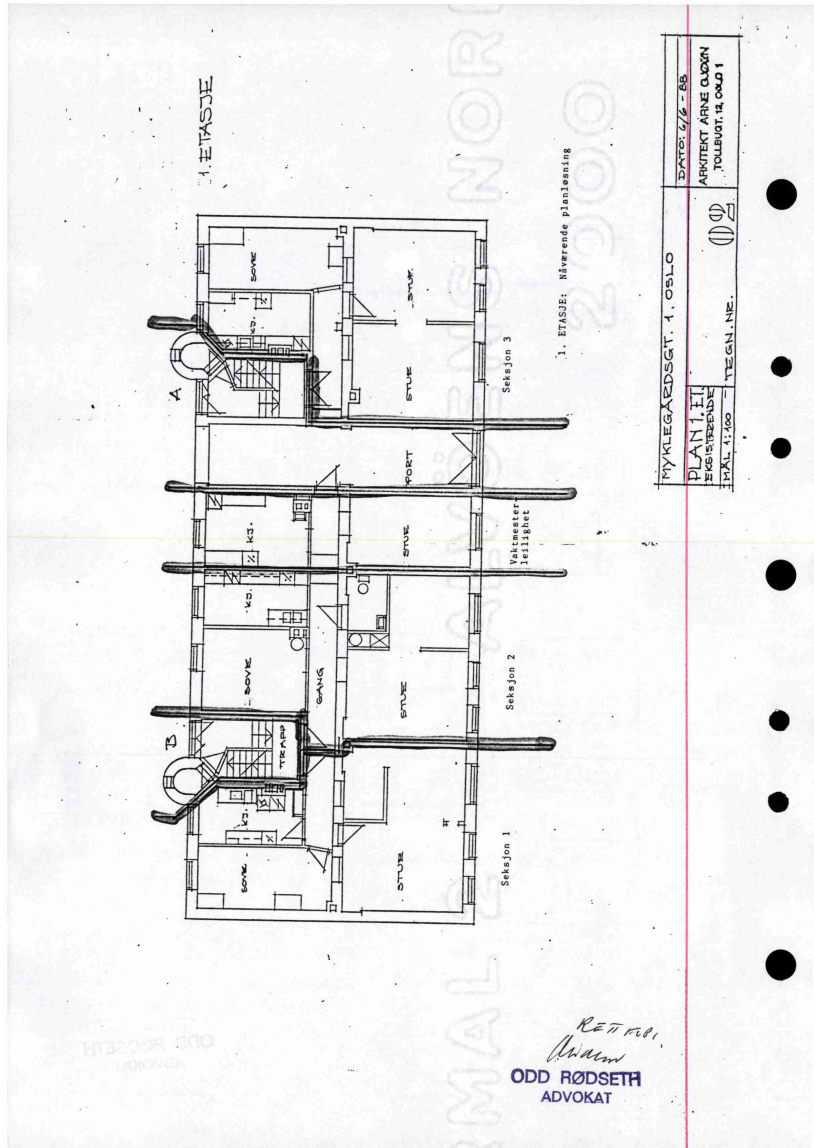
Sted	Hjemmelshaver(he)s underskrift

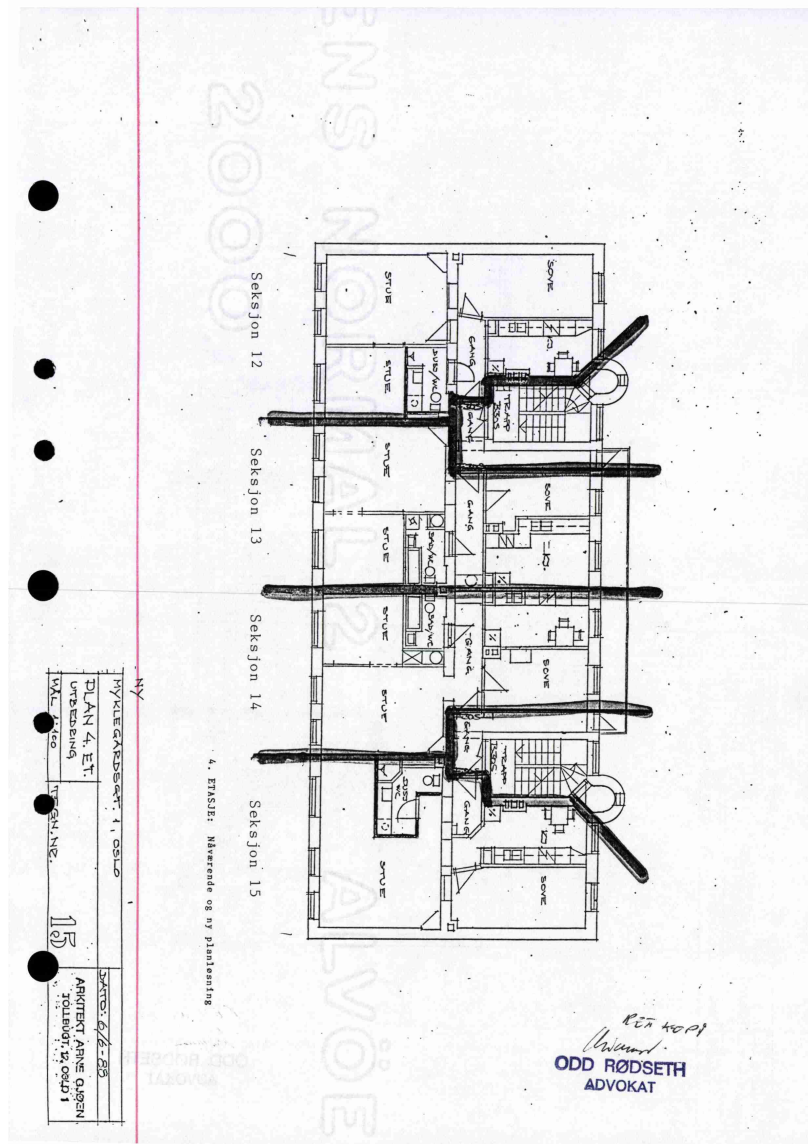
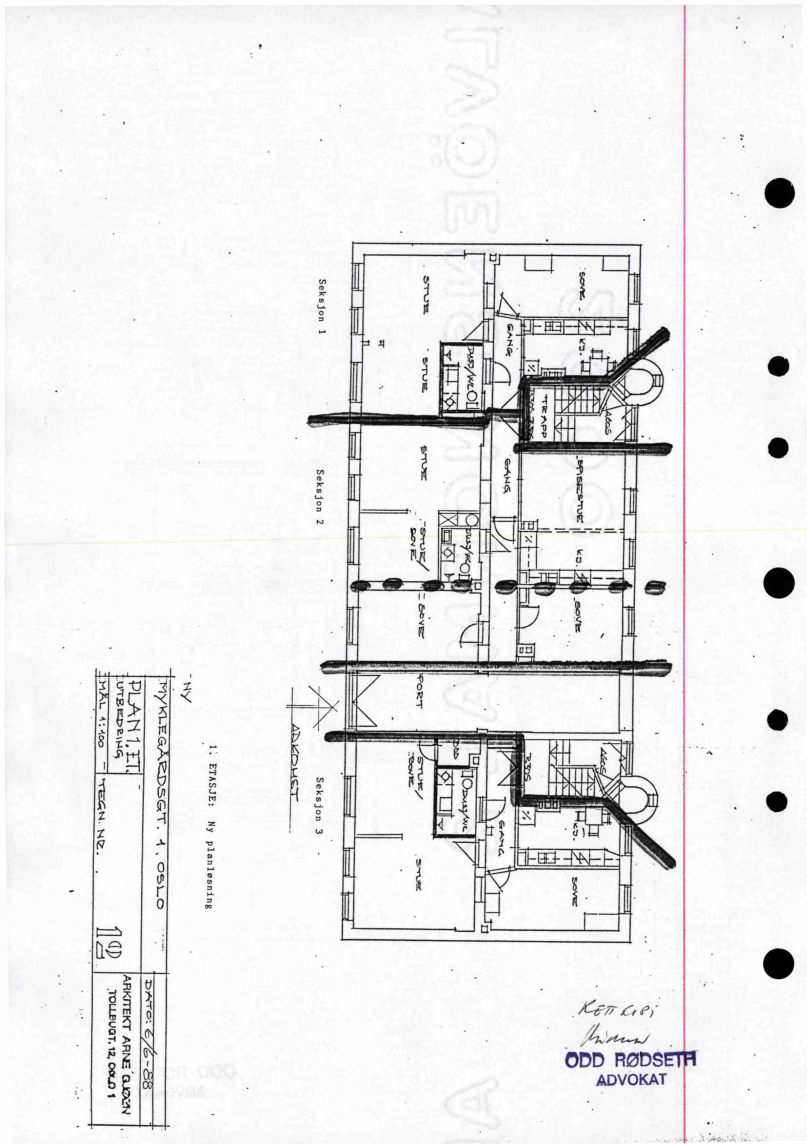
**Noter:**

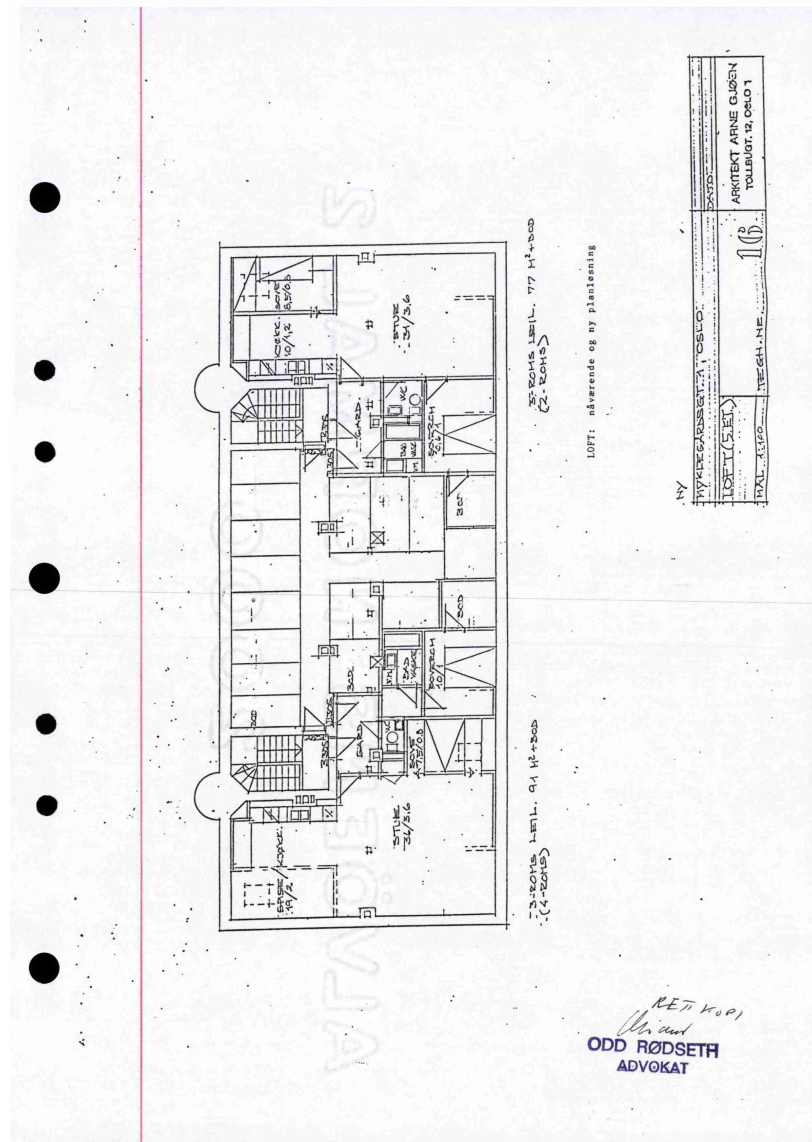
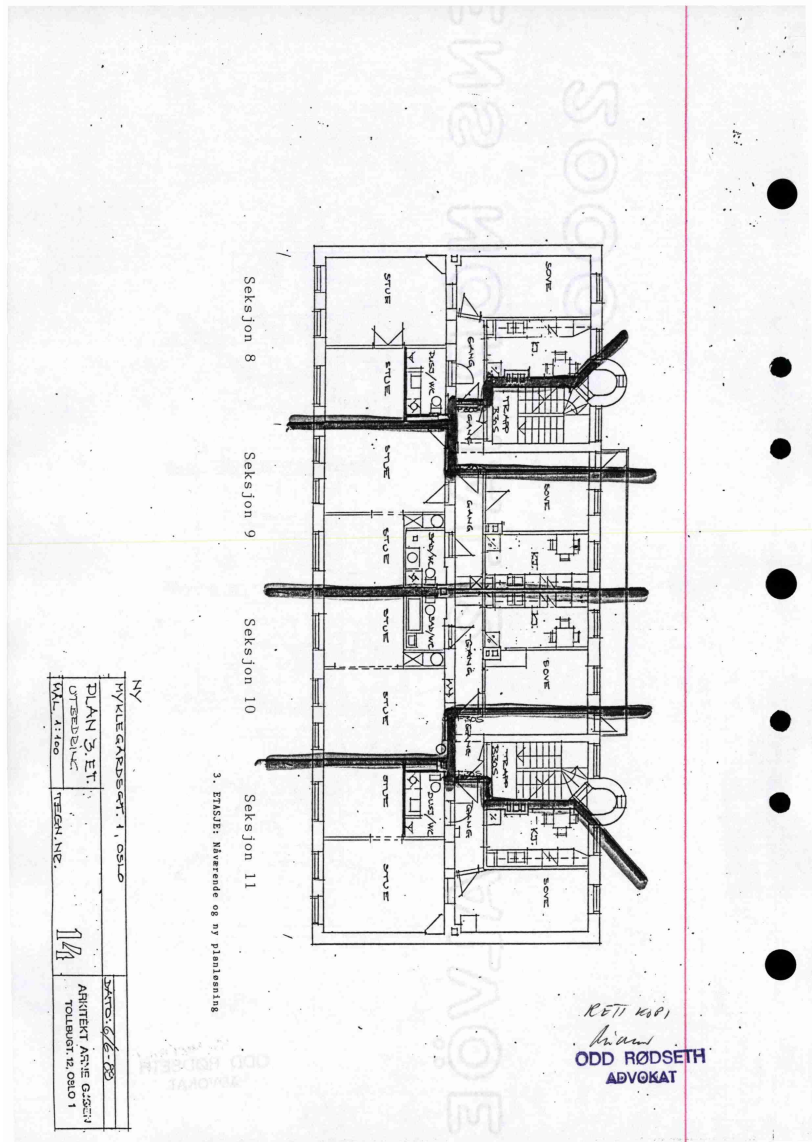
- Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
- Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunens tillatelse vedlegges.

*RETI kopi*  
*Nilsen*  
**ODD RØDSETH**  
ADVOKAT











Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik St. Hanshaugen

**Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

**[nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen](http://nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen)**

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

**48022111**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

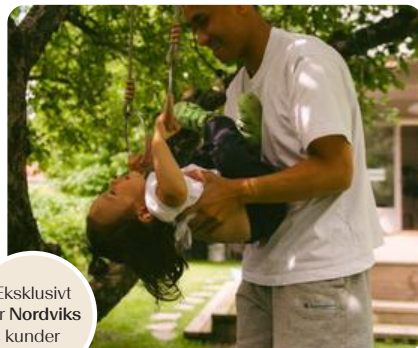
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.  
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

**Storebrand**

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



**HELP**

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



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

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

#### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:  
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

#### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

#### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**

**Storebrand Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**  
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**  
Telefon: **915 08 880**  
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**

**HELP Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**  
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**  
Telefon: **22 99 99 99**  
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

**2. HELDEKKENDE TEPER** 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

## 5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

## 6. GARDEROBESKAP

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

**7. KJØKKENINNREDNING**

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

**8. MARKISER, PERSIENNER**

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

**9. AVTREKKSIVIFTER**

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

**10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.**

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE**

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE**r 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.

# 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 Eiendomsmeidlerforbund, 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 avvike 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 budgiverne 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 AVTALERETTLIGE 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.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Myklegardgata 1B 0656 OSLO

Betegnelse: Gnr 233, bnr 283, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



