NORDVIK

Nordkappgata 21

2 soverom | 54 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Nordkappgata 21

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomført 3-roms topp- og endeleilighet - Oppgradert i 2016-26 - Avtale om kjøp av råloft med rammetillatelse

Prisantydning	**5 100 000,-**
Omkostninger	**134 840,-**
Totalpris	**5 484 848,-**
Fellesgjeld	**250 008,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 495,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1934**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

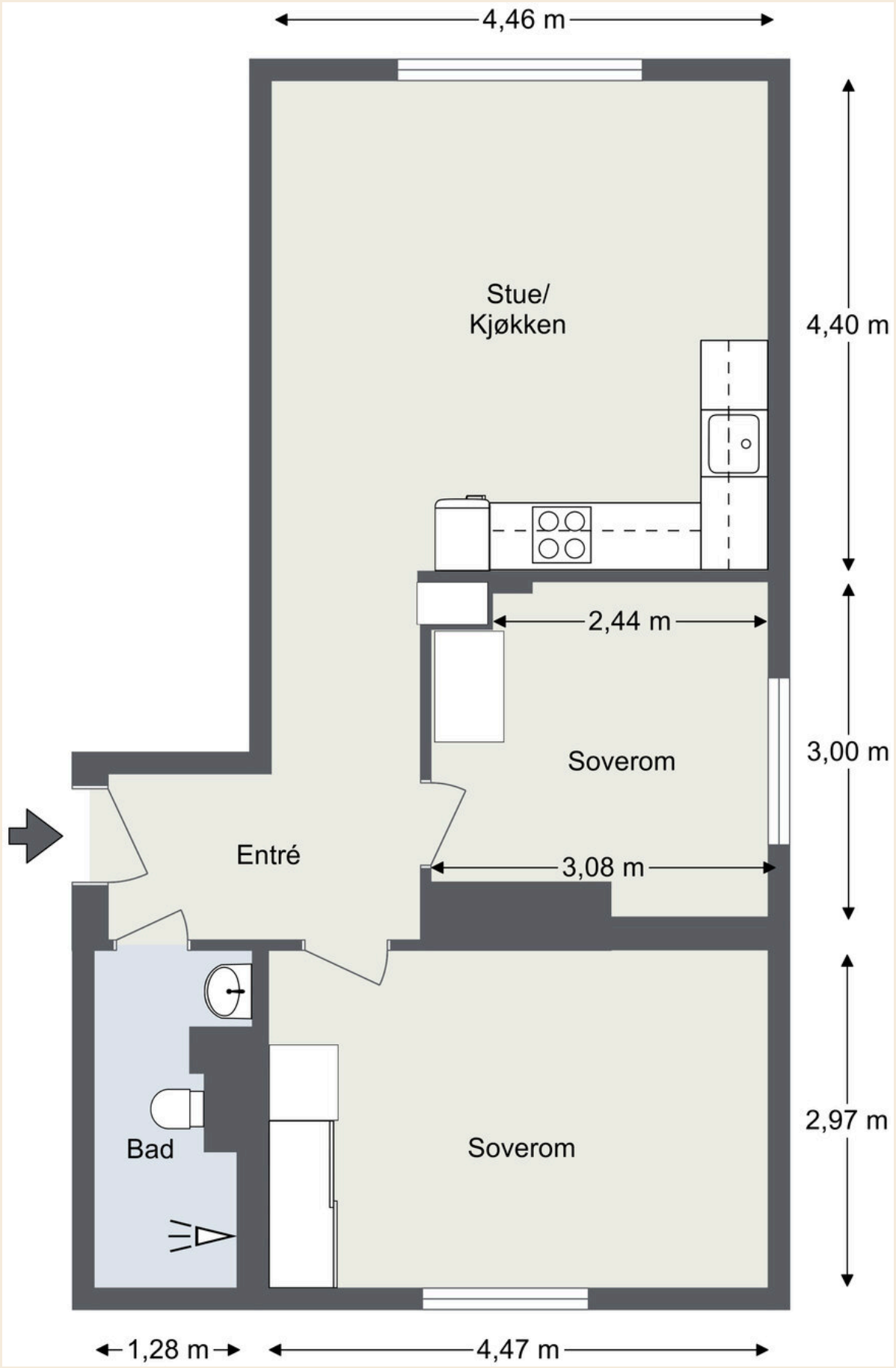
Lys, innbydende og gjennomført 3-roms topp- og endeleilighet.

Leiligheten ligger i den ikoniske Portalgården i et rolig og tilbaketrukket område. Nordkappgata ligger sentralt på Torshov midt mellom Torshovparken og Torshovdalen. Det er kort avstand til alt av servicetilbud, kollektivtransport og det yrende kulturlivet Torshov er kjent for.

Avtale om kjøp av råloft med rammetillatelse. Se tegninger og mer informasjon i salgsoppgaven.

- Moderne kjøkken fra 2017
- Store vindusflater med godt lysinnslipp
- Frodig og åpent utsyn
- Nymalte overflater i 2025/26
- Svært god planløsning med to soverom
- Bad pusset opp i regi av sameiet i 2016
- Tidsriktige fargevalg og synlig teglstein
- Mulighet for peis
- Vinduer fra 2017
- God lagringsplass i både lofts- og kjellerbod

Planløsning




















COMMUNE







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0190/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nordkappgata 21, 0479 OSLO
Gnr 224, bnr 307, snr 39 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Håkon Lillelien

Kjøpesum og omkostninger
5 100 000,- (Prisantydning)
250 008,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 350 008,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
133 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
134 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
147 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 484 848,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 497 848,- (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
1934

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 65 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 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 4. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, to soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten to boder. En loftsbod på ca. 6 kvm. og en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som gir et lyst og godt førsteinntrykk. I gangen er det plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Du legger umiddelbart merke til de store vindusflatene og godt lysinnslipp fra hele tre himmelretninger gjennom begge soverommene og stuen. Planløsningen er optimal, og hver kvadratmeter er godt utnyttet. Gangen har en sentral plassering som sikrer god flyt mellom alle rommene i leiligheten.

Åpen kjøkken- og stueløsning:

Moderne og stilrent kjøkken fra 2017. Tidsriktig kjøkken med hvite, glatte fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenk og heltre benkeplate. Innredning med kum med ettgrepsbatteri, lys/lyslist under overskap og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrerte hvitevarer med koketopp, ovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er vaskemaskin installert på kjøkkenet i skapet til venstre for vasken. Selger opplyser at det er ny induksjonstopp, stekeovn og avtreksvifte fra 2024. Det er godt med skap- og benkeplass.

Stuen er lun, innbydende og har en naturlig planløsning. Rommet har store vindusflater som gir naturlig og fint lysglimt i leiligheten gjennom hele dagen. I stuen er det god plass til sofa med tilhørende stuemøblement og spisebord ved kjøkkenet. Leiligheten fremstår som gjennomført og tidsriktig med enstavs parkett og lune fargevalg. Leiligheten er nymalt i 2025/26. Den synlige teglsteinsveggen er en stilig detalj som gir boligen særpreg. Leiligheten har original teglsteinspipe fra byggeåret, så det er mulighet for innsetting av peis. Pipeløp ble rehabilitert i 2021 i regi av sameiet.

To soverom:
Leiligheten har to gode soverom med adkomst fra gangen. Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverommet har store vindusflater som sikrer godt innslipp av naturlig lys. Rommet har et åpent og frodig utsyn uten sjenerende innsyn. Det ikke er malt bak garderobeskapene på soverommet.

Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng, skrivepult og garderobeskap. Soverommet er i dag innredet med en plassbygd og stilren hylleløsning rundt sengen som er malt i samme behagelige blåfarge som veggene.

Bad:
Delikat bad med tidløse farge- og materialvalg. Badet ble pusset opp i regi av sameiet i 2016. Rommet har flislagte overflater, behagelig gulvvarme og downlights med dimmer i himling. Innredning og garnityr på badet består av veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og baderomsmøbel med servant og ettgrepsbatteri. Det antas å være opplegg for vaskemaskin på badet, men selger har ikke bruk det eller undersøkt ytterligere.

Overflater:
Gulv: Enstavs parkett og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte flater, synlig teglstein og fliser på badet. Leiligheten er nymalt i 2025/26.
Himling: Malte overflater. Downlights med dimmer i stue/kjøkken og entré.

Avtale om kjøp av loftsareal:
Det foreligger godkjent rammetillatelse for utbygging av loftsarealet. Søknaden omhandler bruksendring av loftsareal fra tilleggsdel til hoveddel, samt innlemmelse av disse arealene til underliggende leiligheter. Det er flere leiligheter i gården som ønsker å utvide leilighetene ved innlemmelse av loftet. I tegningene fra arkitekt så er det tegnet inn flere takvinduer på 1 x 1 meter for loftet over seksjonen. Se tegninger i salgsoppgaven.

For gjeldene seksjon er det opplyst i kontrakten at arealet er stipulert til ca 50 kvm BRA-i. I tegningene fra arkitekt er det for seksjonen tegnet inn et forslag med bad, to soverom og stue i loftsetasjen.

Selger har betalt inn et depositum på 87.500kr knyttet til kjøp av råloftet over seksjonen.

Det er etablert en loftsgruppe bestående av de seksjonene som skal bygge ut sine respektive loft. Loftsgruppen er i dialog med HPH Byggentreprenør AS om utbygging av råloftet over de respektive seksjonene. Det foreligger per i dag godkjent rammetillatelse for Nordkappgata 21, 23, 27 og 31 om bruksendring og ombygging av loft til bolig og fasadeendring. Det foreligger per i dag ingen godkjent igangsettingstillatelse, men så vidt selger bekjent er det en pågående prosess med HPH Byggentreprenør AS om en igangsettingstillatelse. HPH Byggentreprenør AS har tidligere vært på befaring i denne seksjonen og det foreligger også foreløpige tegninger av loftsarealet til seksjonen utarbeidet av HGZ Arkitektur AS (vedlagt i salgsoppgaven).

Følgende står i kontrakten med sameiet når det gjelder oppgjør og overtakelse av loftet:
Kjøpesummen er avtalt til kr. 17.500 pr kvadratmeter BRA-i. Arealet er stipulert til 50 kvm BRA-i. Kjøpesummen utgjør kr. 875.000, -, og betales som følger: Kr. 87.500, -, forfaller til betaling senest innen 30 - tredve – dager etter at godkjent Rammetillatelse er gitt. Restsummen på kr. 787.500, -, forfaller til betaling senest innen 60 – seksti – dager etter at Igangsettelsestillatelse (IG) er gitt. En forutsetning for det er at utbygger aksepterer kravene beskrevet i rammetillatelsen og igangsettelsestillatelsen. Dersom utbygger ikke aksepterer de nevnte krav innen 60 dager etter at igangsettelsestillatelsen er gitt, kan avtalen mellom partene heves. I et slikt tilfelle plikter Sameiet å tilbakebetale den mottatte delbetaling av kjøpesummen. Kjøpesummen er fastsatt som en rund sum, men arealet skal oppmåles etter ferdigstillelse. Den endelige kjøpesummen justeres i samsvar med den nye oppmålingen av BRA-i arealet for loftet.

Utbygger overtar loftet når 3 kriterier er oppfylt;
· Godkjent rammetillatelse,
· IG er gitt og
· Utbygger har betalt hele kjøpesummen, jfr. punkt 3.
Risikoen for Loftet går over på Utbygger ved Overtakelsen (se definisjonen av Loftet i pkt. 2 i avtalen). Utbygger overtar ikke ansvar og risikoen knyttet til fellesareal og annen felles infrastruktur (se også pkt. 2 og pkt 5 i avtalen)

Kontrakten med sameiet om kjøp av loftsarealet er

vedlagt i salgsoppgaven. Ihht kontrakten om loftsutbygging, kan denne overtas av ny seksjonseier, ref seksjons 2 i kontrakten. Sameiet må orienteres om den overdras til ny eier. Likeledes betinger overdragelsen av kontrakten at utbyggingen skjer i samsvar med de frister oppgitt i kontrakten. Man må dermed bygge ut sammen med resten av gruppen som skal bygge ut på loftet i denne omgangen. Dersom man ikke ønsker dette, men ønsker å bygge ut på et senere tidspunkt, må man skrive ny kontrakt/avtale med sameiet og søke separat igangsettelsestillatelse.

Dagens avtale mellom selger og sameie gjelder frem til 1. september 2026. Eventuell utbygging etter dette tidspunkt innebærer ny avtale med sameiet.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Nytt bad og solirør i regi av sameie i 2016 før min eietid.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Nytt bad og solirør i regi av sameie i 2016 før min eietid.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet før min eiertid.

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:
Piperehabilitering i 2021 - Mur og Pipeservice AS

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Sameiet har hentet inn tilbud om drenering før min eiertid

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Tidligere eier oppgraderte det elektriske anlegget. - Norges Energisystemer AS utførte arbeidet. - Dokumentasjon med sluttkontroll, samsvarserklæring og bilder av utført arbeid foreligger. - Jobben ble utført i desember 2016.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Det ble utført sluttkontroll etter oppgraderingen av det elektriske anlegget.

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

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad og solirør i regi av sameie i 2016.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Det foreligger godkjent rammetillatelse for utbygging av råloftet datert 20.08.2025.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: - Ny induksjonstopp, stekeovn og avtreksvifte i 2024. - Nytt kjøkken i 2017 ifølge salgsoppgaven når jeg kjøpte leiligheten. - Malt overflater i stue, begge soverom og gang i 2025/2026. Det har ikke blitt malt bak garderobeskapene på soverommene. Har fargekoder.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekk i en flise på badet. Noe spor av svertesopp i dusjsone. Liten åpning i en flis under toalettet. Kjenner ikke til funksjonen. Se bilde i

takstrapport.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Pipeløpene i gården ble rehablitert i 2021 av Mur og Pipeservice AS

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Styret har innhentet tilbud om drenering før min eiertid. Ikke vedtatt noe angående dette. Jeg har uten problemer oppbevart sportsutstyr i kjellerboden.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: I sammenheng med utbyggingen av råloftet ble det avdekket fukskjolder på pipene på loftet. Styret er informert. Slik jeg har forsått det må dette utbedres før råloftet bygges ut. I en vedlikeholdsplan datert 11.06.2014 oppgis det følgende: piper over tak er i pusset tegl. Pipene er revet ned til tak og murt opp i forbindelse med rehabiliteringen av yttertaket. Yttertakene er båndtekket med sink i nyere tid. På møne er det etablert luftelyrer. Mot gesims er det montert snøfangere. Båndtekkingen med tilhørende beslagsløsninger og tilslutninger er fagmessig utført. Taklukene ble byttet i forbindelse med omtekking av yttertaket og er i god stand. Beslagsdetaljer er fagmessig utført.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Det hender at en av sikringene løses ut ved bruk av stikkontakten på kjøkken til venstre for vasken hvis flere elektriske artikler er på samtidig i leiligheten. Det hender innimellom at den ene lysspotten i hjørnet på kjøkkenet blinker en gang. Den går i svart, for så å skru seg på igjen med en gang.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet av takstmann i anleding boligsalget. Sameiet har en vedlikeholdsplan utarbeidet av OBOS Prosjekt i 2014.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? BRA-i er oppgitt til 54 kvadratmeter i tilstandsrapporten.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Rammetillatelse - Nordkappgata 21, 23, 27 Og 31. Plan- og bygningsetaten har godkjent søknad om bruksendring og ombygging av loft til bolig og fasadeendring, mottatt 05.02.2025. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

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?
Ja
Beskriv: Avtale om kjøp av loftsareal. Se kjøpskontrakt vedlagt salgsoppgaven.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Felleskost ble vedtatt økt med 5 % for å dekke kostnadsøkning for drift og vedlikehold på generalforsamlingen i år.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det er betalt inn et depositum på 87.500kr knyttet til kjøp av råloftet over min seksjon. Arealet er stipulert til 50 kvm BRA-i. Kontrakten med sameiet om kjøp av loftsarealet er vedlagt salgsrapporten. Det foreligger per i dag godkjent rammetillatelse for Nordkappgata 21, 23, 27 Og 31 om bruksendring og ombygging av loft til bolig og fasadeendring. Det foreligger per i dag ingen godkjent igangsettingstillatelse. Det er etablert en loftsgruppe bestående av de seksjonene som skal bygge ut sine respektive loft. Jeg har tidligere vært deltakende i loftsgruppen. Loftsgruppen er per meg bekjent i dialog med HPH Byggentreprenør AS om utbygging av råloftet over de respektive seksjonene. Så vidt meg bekjent er det en pågående prosess med loftsgruppen og HPH om en igangsettelsestillatelse. Min seksjon er ikke en del av denne prosessen fordi jeg skal selge leiligheten. HPH har tidligere vært på befaring i min seksjon og det foreligger også foreløpige tegninger av loftsarealet knyttet til min seksjon utarbeidet av HGZ Arkitektur AS, se salgsrapport. Kontaktinformasjon til HPH Byggentreprenør AS og loftsgruppens byggeleder kan gis på forespørsel. Følgende står i kontrakten med sameiet hva gjelder oppgjør og overtakelse av loftet: OPPGJØR Kjøpesummen er avtalt til kr. 17.500 pr kvadratmeter BRA-i. Arealet er stipulert til 50 kvm BRA-i. Kjøpesummen utgjør kr. 875.000, -, og betales som følger: Kr. 87.500, -, forfaller til betaling senest innen 30 - tredve – dager etter at godkjent Rammetillatelse er gitt.

Restsummen på kr. 787.500, -, forfaller til betaling senest innen 60 – seksti – dager etter at Igangsettelsestillatelse (IG) er gitt. En forutsetning for det er at utbygger aksepterer kravene beskrevet i rammetillatelsen og igangsettelsestillatelsen. Dersom utbygger ikke aksepterer de nevnte krav innen 60 dager etter at igangsettelsestillatelsen er gitt, kan avtalen mellom partene heves. I et slikt tilfelle plikter Sameiet å tilbakebetale den mottatte delbetaling av kjøpesummen. Kjøpesummen er fastsatt som en rund sum, men arealet skal oppmåles etter ferdigstillelse. Den endelige kjøpesummen justeres i samsvar med den nye oppmålingen av BRA-i arealet for loftet. OVERTAGELSE Utbygger overtar loftet når 3 kriterier er oppfylt; · Godkjent rammetillatelse, · IG er gitt og · Utbygger har betalt hele kjøpesummen, jfr. punkt 3. Risikoen for Loftet går over på Utbygger ved Overtakelsen (se definisjonen av Loftet i pkt. 2 i avtalen). Utbygger overtar ikke ansvar og risikoen knyttet til fellesareal og annen felles infrastruktur (se også pkt. 2 og pkt 5 i avtalen)

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Bygget:
- Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
- Teglsteinsmur fra byggeår.
- Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med plater.
- Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Leiligheten:
- Vinduer med trerammer og 2-lags energiglass fra 2017.
- Brann- og lydklassifisert entrédør.
- Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

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:

- Ventilasjon bad:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Overflater og innredning kjøkken:
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Avtrekk:
Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ murvegger.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Ved utleie skal styret underrettes om hvem som leier seksjonen og hvordan man kan få kontakt med eier.

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. 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:
- Panelovner
- Gulvvarme på badet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 242 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 495,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Fellesutgiftene er fra 1.7.2026 kr. 3.476.
I tillegg betales p.t. kr. 2.019 til nedbetaling av lån.

Felleskost ble vedtatt økt med 5 % for å dekke kostnadsøkning for drift og vedlikehold på generalforsamlingen i år.

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 1 388 564,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 554 254,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Portalgården Boligsameie, orgnr. 913253183

Om sameiet
- Portalgården boligsameie består av 52 eierseksjoner.

Fra styreleder:
Det er planlagt vedlikehold i sameiet. Vi har 6 enheter som skal bygge ut loft. Byggestart er estimert Q2 eller Q3, med forventet bygging i 6-8 mnd (dette er kun et estimat). Vi skal i gang med klargjøring av el til denne byggingen, samt at vi er i prosess med å sjekke pris på bytting av loftsvinduer, utbedring av pipehatter og etter hvert anskaffe brannvarslingsanlegg. I tillegg er det andre ønskelige utbedringer, som drenering rundt gården, men dette er lenger frem i tid (ikke ila neste år). Sameiet har lagt til grunn at salg av loftsareal skal dekke disse kostnadene, så det er ikke planlagt å hente inn ytterligere penger fra seksjonseierne til dette.

Forretningsfører
SK Eiendom AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre eller den styret anviser for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 250 008,-pr. 31.12.2025
Rentekostnader: Kr 0,-

Sameiet har et lån til rest med ca kr. 12.541.000 pr. d.d.
Rente p.t. 6,65 %.
Vedlegger nedbetalingsplan.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 16 140,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 58 287,-. I inneværende år er det budsjettert med et resultat på kroner 0,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyr er tillatt, forutsatt at dyrene passes og ikke er til ulempe for andre.

Eier av husdyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller sameiet eiendom, herunder eventuelle skraper på dører og karmer samt skade på blomster og beplanting.
Det forutsettes at hundeeiere er kjent med politivedtekter angående hundehold. Hunder skal holdes i bånd på fellesområder. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

Sameiets forsikring
Protector
Polisenr. 1508776

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 323 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Det som gjør Torshov så perfekt er følelsen av å bo i et svært hyggelig og grønt område, samtidig som du har alt du behøver av hovedstadens fasiliteter rundt deg. Rett i nærheten har du Trikkestallen, Grisen, Nieu Scene og Soria Moria med både teater og restaurant (Cosmopolite jazzscene og Torshovteatret). Grünerløkka ligger 5-10 minutter unna med sitt yrende uteliv og spisesteder. Området er kjent for sin historiske arbeiderklassearkitektur, grønne lunger som Torshovparken, og et yrende kulturliv.

Sentral og attraktiv leilighet beliggende på Torshov. Godt offentlig kommunikasjonstilbud, butikker, skoler og et komplett servicetilbud i umiddelbar nærhet, med Sandaker senter, Vogts gate og Storo Storsenter. Mangfoldig og spennende kulturtilbud i området, med blant annet Kulturhuset Soria Moria, bar/restaurant og teater.

Området består i hovedsak av bebyggelse fra slutten av 1800-tallet samt boligblokker og høyhus oppført på begynnelsen av 1900-tallet.

Til det daglige finner man populære Vogts gate med flere kaffebarer, kaféer, kiosker, restauranter og butikker. Nærmeste dagligvarebutikker er Kiwi og Rema 1000. På Sandaker senter finner man blant annet vinmonopol, apotek, bibliotek, Coop Mega matbutikk, bokhandel m.m. På Storo ligger også Thon Senter Storo med rundt 140 butikker, serveringssteder og tjenester.

Leiligheten og bygården ligger rett ved friområdene Torshovparken og Torshovdalen som egner seg godt til pikniker, soling og rekreasjon. I tillegg ligger også blant annet Akerselva i gåavstand fra leiligheten. Det er også kort avstand til flere idretts-/fritidstilbud som fotballbane, tennisbane, beachvolley, minigolf og flere treningssentre (Myrens Sportssenter med klatreveggen, Sats Sagene, Sats Storo, Sats Nydalen og Ringnes Park). Skøytebane vinterstid ved Torshovparken.

Utstrakt kollektivtilbud med trikk, med avganger hvert femte minutt til Grünerløkka og sentrum (nr. 11, 12 og 18). Busstilbudet inkluderer blant annet rute 20 til Galgeberg / Skøyen, 34 Tåsen / Ekeberg hageby, 30 til Huk/Bygdøy og 54 til Tjuvholmen / Kjelsås stasjon og Flybussekspressen går fra Ring 2. Gangavsand til t-bane på Sinsen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1931. 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 til stuen. 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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. 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
Jolly Kramer-Johansens gate 6 - bruksendring fra fellesareal til hoveddel loft med fasadeendring. Saksnummer 202600556
Jolly Kramer-Johansens gate 8 - bruksendring av rom i kjeller til bolig og fasadeendring. Saksnummer 202514263
Agathe Grøndahls gate 46 - oppdeling av bolig. Saksnummer 202601951
Agathe Grøndahls gate 47 - endring av bygg, innvendig, brannskille i bygg. Saksnummer 202603123
Agathe Grøndahls gate 30 - bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring - H0101. Saksnummer 202507253

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:

301/224/307/39:
19.01.1933 - Dokumentnr: 942558 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:307
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1933 - Dokumentnr: 942560 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:307
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1933 - Dokumentnr: 942562 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:307
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1933 - Dokumentnr: 942563 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:307
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1933 - Dokumentnr: 942564 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:307
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1933 - Dokumentnr: 942565 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:307
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1962 - Dokumentnr: 505342 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Pantebokkopien viser dokumentnummer 505343/1962. Korrekt dokumentnummer er 505342/1962 slik grunnboka viser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:307
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2026 - Dokumentnr: 406878 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

10.12.2013 - Dokumentnr: 1074491 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/2734

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik

Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging inkl. rådgivningstime stylist kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 760,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 132 035,- 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 22. mai 2026

Ansvarlig megler
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler
Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 98255528

Megler 2
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

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.

Nordkappgata 21

Nabolaget Torshovparken - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	5 min 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	7 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 2.6 km

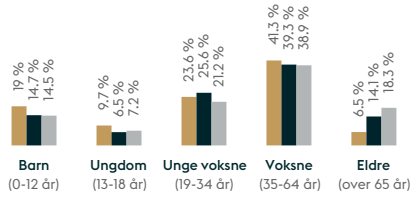
Offentlig transport

Sæveruds plass Linje 30	1 min 0.1 km
Sinsenterrassen Linje 17	5 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	10 min 0.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

Barnehager

Torshovtoppen barnehage (1-5 å... 63 barn	3 min 0.3 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 45 barn	4 min 0.3 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år) 24 barn	5 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torshovparken	1 452	671
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Sykkel

Sport

Haarklous plass	4 min
Torshovdalen	5 min
Sandaker Treningssenter	10 min
Fresh Fitness Sinsen	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk
Nordkappgata 21, 0479 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 307, snr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 17.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26196 **Eiendomsverdi ref nr:** XB4637

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Jonas Johansson Dahlén

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 19 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

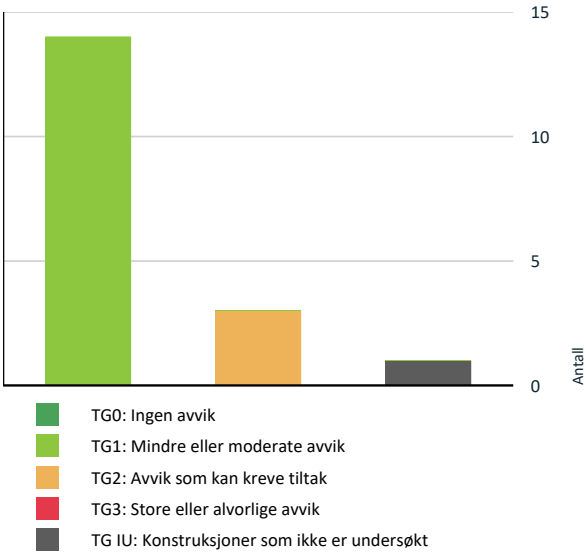
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Kjøkken er flyttet ut i stue og tidligere kjøkken er bygget om til soverom.
Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 4 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 4 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1934

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering	- Maling av tak og vegger i alle rom unntatt bad. - Benkeplaten pusset ned og oljet.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Teglsteinsmur fra byggeår.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med plater.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2017. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Parkett.
Overflater på vegger består av: Malte flater og teglstein.
Overflater i tak består av: Malte flater.
Downlights med dimmer i stue/kjøkken og entré.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue/kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av teglsten fra byggeår. Pipeløp rehabilitert i 2021. Mulighet for innsetting av peis.

Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de brannteknisk krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.

Pipe ligger i yttervegg mot naboleilighet og er derfor ikke synbar fra alle sider, ikke mulig å kontrollere.

TG 1 Varme, generelt

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Glassbygget skap i entré og skyvedørsgarderobe og garderobeskap på ett soverom.
Normal funksjon på garderober.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Forutsetninger for ferdigattest er at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Offentlig informasjon

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2016 **Kilde:** Offentlig informasjon

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser
1. For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

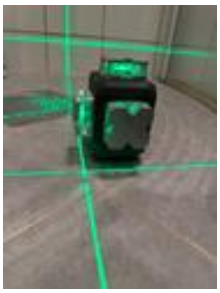
a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Tilstandsrapport



4 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv på bad. Jordingskabel til slukrist.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Offentlig informasjon



4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



4 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon på bad. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

En naturlig oppdriftskanal (ofte kalt en ventilasjonssjakt eller luftekanal) er en vertikal kanal som utnytter fysiske prinsipper for å skape luftutskifting i en bygning uten bruk av vifter. Systemet baserer seg på at varm, fuktig og "brukt" luft er lettere enn kald, tørr uteluft, og derfor stiger oppover i kanalen og ut av bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.

4 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ murvegger.

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, flis mellom overskap og benkeplate i tre, kum med ettgreps blandebatteri, lys/lyslist under overskap, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn, integrert kjøl/frys, opplegg for vaskemaskin og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere waterguard på kjøkken. Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Krav til vannstopper, også kalt lekkasjestopper, i nye boliger i Norge spesielt i rom uten sluk. Dette kravet er nedfelt i Byggteknisk forskrift, TEK10 og TEK17, og gjelder for de fleste bygg bygget etter juli 2010. Kravet gjelder spesielt for kjøkken, toaletter og boder med varmtvannsbereder, der det ikke er sluk eller vanntett gulv. Ved rehabilitering av eldre boliger, må man også følge gjeldende TEK-regler ved endring av vanninstallasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
PEX vannrør med Flexrør til blandebatteri.

Bad:
Forkrommede vannrør på vegger.

Fordelerskap på bad.
Flomsikring til gulv med sluk.
Kursoversikt i skap.
To kraner til bad i skap.
To kraner i veggen på soverom til kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu. Luke til felleskanal på ett soverom (tidligere kjøkken) og ved kjøkken.
Det er også felles oppdriftskanal over kjøkkeninnredningen.

En naturlig oppdriftskanal (ofte kalt en ventilasjonssjakt eller luftekanal) er en vertikal kanal som utnytter fysiske prinsipper for å skape luftutskifting i en bygning uten bruk av vifter. Systemet baserer seg på at varm, fuktig og "brukt" luft er lettere enn kald, tørr uteluft, og derfor stiger oppover i kanalen og ut av bygningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.



Over kjøkken



Soverom



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-anlegg ble oppgradert i 2016-2017 av tidligere eier.
   Ny elektrisk installasjon og sikringsskap i hele leiligheten utført kun av faglærte i januar 2017 av Norsk Elektroservice.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Ja, ifølge tidligere eier som fikk utført arbeidet så gjør det det.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har fremvist samsvarserklæringer på elektriske arbeider fra tidligere eier. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det anbefalt en kontroll på anlegget.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Brannvarsler i tak.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

-Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	54			54	
Loft		6		6	
Kjeller		5		5	
SUM	**54**	**11**			
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 Etasje	Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en loftsbod på 6 m².
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens planløsning i boligen avviker i forhold til godkjente/byggemeldte tegninger. Kjøkken er flyttet ut i stue og tidligere kjøkken er bygget om til soverom. Rombetegnelser i rapporten er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Håkon Lillelien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	307		39	2323 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Nordkappgata 21

Hjemmelshaver
Lillelien Håkon

Eierandel
54 / 2734

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget attraktiv og sentral beliggenhet på Torshov i et rolig og tilbaketrukket område.
Leiligheten ligger i portalgården. Området har et spennende kulturtilbud, med blant annet kulturslottet Soria Moria og Torshovteateret. Det er en rekke spisesteder og kaféer på Torshov. Sandaker Senter er nærmeste kjøpesenter med vinmonopol, apotek, bibliotek, Coop matbutikk, bokhandel og andre forretninger. Det er kort avstand til Bjølsen og Sagene, samt Grünerløkka med alle sine forretninger, kaféer, restauranter og yrende uteliv.
Gangavstand til Handelshøyskolen BI i Nydalen og Storo Storsenter.

Med beliggenhet rett ved Torshovparken og kort vei til både Torshovdalen og Akerselva har man flotte rekreasjonsmuligheter rett i nærheten. Godt tilbud av offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet med trikk og buss.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 4. etg. bestående av entré, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en på loft.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Ikke gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.05.2026	
2	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XB4637

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Håkon Lillelien	9578-5999-4-3877086	2026-05-21 21:59:42

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. mai 2026

Oppdragsnummer
5-0190/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordkappgata 21, 0479 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Håkon Lillelien

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. oktober 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1455194
Forsikret i: Protector Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Nytt bad og solirør i regi av sameie i 2016 før min eietid.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Nytt bad og solirør i regi av sameie i 2016 før min eietid.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet før min eiertid.

---

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: Piperehabilitering i 2021 - Mur og Pipeservice AS

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet har hentet inn tilbud om drenering før min eiertid

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Tidligere eier oppgraderte det elektriske anlegget. - Norges Energisystemer AS utførte arbeidet. - Dokumentasjon med sluttkontroll, samsvarserklæring og bilder av utført arbeid foreligger. - Jobben ble utført i desember 2016.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble utført sluttkontroll etter oppgraderingen av det elektriske anlegget.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad og solirør i regi av sameie i 2016.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger godkjent rammetillatelse for utbygging av råloftet datert 20.08.2025.

---

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, ufaglært

Arbeid som er utført: - Ny induksjonstopp, stekeovn og avtreksvifte i 2024. - Nytt kjøkken i 2017 ifølge salgsoppgaven når jeg kjøpte leiligheten. - Malt overflater i stue, begge soverom og gang i 2025/2026. Det har ikke blitt malt bak garderobeskapene på soverommene. Har fargekoder.

---

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: Sprekk i en flise på badet. Noe spor av svertesopp i dusjsone. Liten åpning i en flis under toalettet. Kjenner ikke til funksjonen. Se bilde i takstrapport.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Pipeløpene i gården ble rehablitert i 2021 av Mur og Pipeservice AS

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret har innhentet tilbud om drenering før min eiertid. Ikke vedtatt noe angående dette. Jeg har uten problemer oppbevart sportsutstyr i kjellerboden.

---

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

Ja

Beskriv: I sammenheng med utbyggingen av råloftet ble det avdekket fukskjolder på pipene på loftet. Styret er informert. Slik jeg har forsått det må dette utbedres før råloftet bygges ut. I en vedlikeholdsplan datert 11.06.2014 oppgis det følgende: piper over tak er i pusset tegl. Pipene er revet ned til tak og murt opp i forbindelse med rehabiliteringen av yttertaket. Yttertakene er båndtekket med sink i nyere tid. På møne er det etablert luftelyrer. Mot gesims er det montert snøfangere. Båndtekkingen med tilhørende beslagsløsninger og tilslutninger er fagmessig utført. Taklukene ble byttet i forbindelse med omtekking av yttertaket og er i god stand. Beslagsdetaljer er fagmessig utført.

---

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

Ja

Beskriv: Det hender at en av sikringene løses ut ved bruk av stikkontakten på kjøkken til venstre for vasken hvis flere elektriske artikler er på samtidig i leiligheten. Det hender innimellom at den ene lysspotten i hjørnet på kjøkkenet blinker en gang. Den går i svart, for så å skru seg på igjen med en gang.

---

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, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet av takstmann i anleding boligsalget. Sameiet har en vedlikeholdsplan utarbeidet av OBOS Prosjekt i 2014.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? BRA-i er oppgitt til 54 kvadratmeter i tilstandsrapporten.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Rammetillatelse - Nordkappgata 21, 23, 27 Og 31. Plan- og bygningsetaten har godkjent søknad om bruksendring og ombygging av loft til bolig og fasadeendring, mottatt 05.02.2025. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

---

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?

Ja

Beskriv: Avtale om kjøp av loftsareal. Se kjøpskontrakt vedlagt salgsoppgaven.

---

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

Ja

Beskriv: Felleskost ble vedtatt økt med 5 % for å dekke kostnadsøkning for drift og vedlikehold på generalforsamlingen i år.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er betalt inn et depositum på 87.500kr knyttet til kjøp av råloftet over min seksjon. Arealet er stipulert til 50 kvm BRA-i. Kontrakten med sameiet om kjøp av loftsarealet er vedlagt salgsrapporten. Det foreligger per i dag godkjent rammetillatelse for Nordkappgata 21, 23, 27 Og 31 om bruksendring og ombygging av loft til bolig og fasadeendring. Det foreligger per i dag ingen godkjent igangsettingstillatelse. Det er etablert en loftsgruppe bestående av de seksjonene som skal bygge ut sine respektive loft. Jeg har tidligere vært deltakende i loftsgruppen. Loftsgruppen er per meg bekjent i dialog med HPH Byggentreprenør AS om utbygging av råloftet over de respektive seksjonene. Så vidt meg bekjent er det en pågående prosess med loftsgruppen og HPH om en igangsettelsestillatelse. Min seksjon er ikke en del av denne prosessen fordi jeg skal selge leiligheten. HPH har tidligere vært på befaring i min seksjon og det foreligger også foreløpige tegninger av loftsarealet knyttet til min seksjon utarbeidet av HGZ Arkitektur AS, se salgsrapport. Kontaktinformasjon til HPH Byggentreprenør AS og loftsgruppens byggeleder kan gis på forespørsel. Følgende står i kontrakten med sameiet hva gjelder oppgjør og overtakelse av loftet: OPPGJØR Kjøpesummen er avtalt til kr. 17.500 pr kvadratmeter BRA-i. Arealet er stipulert til 50 kvm BRA-i. Kjøpesummen utgjør kr. 875.000, -, og betales som følger: Kr. 87.500, -, forfaller til betaling senest innen 30 - tredve – dager etter at godkjent Rammetillatelse er gitt. Restsummen på kr. 787.500, -, forfaller til betaling senest innen 60 – seksti – dager etter at Igangsettelsestillatelse (IG) er gitt. En forutsetning for det er at utbygger aksepterer kravene beskrevet i rammetillatelsen og igangsettelsestillatelsen. Dersom utbygger ikke aksepterer de nevnte krav innen 60 dager etter at igangsettelsestillatelsen er gitt, kan avtalen mellom partene heves. I et slikt tilfelle plikter Sameiet å tilbakebetale den mottatte delbetaling av kjøpesummen. Kjøpesummen er fastsatt som en rund sum, men arealet skal oppmåles etter ferdigstillelse. Den endelige kjøpesummen justeres i samsvar med den nye oppmålingen av BRA-i arealet for loftet. OVERTAGELSE Utbygger overtar loftet når 3 kriterier er oppfylt; • Godkjent rammetillatelse, • IG er gitt og • Utbygger har betalt hele kjøpesummen, jfr. punkt 3. Risikoen for Loftet går over på Utbygger ved Overtakelsen (se definisjonen av Loftet i pkt. 2 i avtalen). Utbygger overtar ikke ansvar og risikoen knyttet til fellesareal og annen felles infrastruktur (se også pkt. 2 og pkt 5 i avtalen)

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0190/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Håkon Lillelien	**2026-05-21**

Identifikasjon

Håkon Lillelien

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nordkappgata 21
Postnr	0479
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	224
Bnr.	307
Seksjonsnr.	39
Festenr.	
Bygn. nr.	80553188
Bolignr.	H0403
Merkenr.	A2019-1003335
Dato	09.05.2019



Innmeldt av	Erik Løvås

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 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 el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Navn: Maren Tostrup
Firma: Parken Eiendomsmegling AS
Avd: Nordvik St.Hanshaugen

Oslo, 17.05.2026

Salg av seksjon 39 i Portalgården Boligsameie – Lillelien, oppdragsnr. 5-0190/26

Viser til bestilling av meglerinformasjon den 15/5 i forbindelse med salg av ovennevnte seksjon i Portalgården Boligsameie.

Vedlagt oversendes:

- Innkalling sakspapirer og protokoll fra siste ordinære årsmøte i sameiet.
- Vedtekter og husordensregler.
- Nedbetalingsplan for sameiets lån.

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er fra 1.7.2026 kr. 3.476. I tillegg betales p.t. kr. 2.019 som nedbetaling av lån.
- Andel formue pr. 31.12.2025: kr. 16.140.
- Andel gjeld pr. 31.12.2025: kr. 250.008.
- Sameiet har et lån til rest med ca kr. 12.541.000 pr. d.d. Rente p.t. 6,65 %. Vedlegger nedbetalingsplan.
- Sameiet er forsikret i Protector, polise nr. 1508776.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.725 inkl. mva (konto 5005.06.60009).
- Styreleder er Thomas Holme, tlf 97559027, e-post portalgarden.sameie@gmail.com.

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS

S:005757, A:003042, 1/2, K:002261, 8.0000

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Oslo Nord,
Nydalsveien 30 B, 0405 OSLO

9057

Portalgården Boligsameie
c/o SK Eiendom AS
Postboks 2646 Solli
0203 OSLO

00002261

Dato 07.10.2025

Sidenr. 1 00913253183

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22397560

Varsel om ny rente på lån nr. 9492.70.42252

Vi vil varsle om at renten på lånet endres. Bakgrunnen for endringen er at Norges Bank nylig endret styringsrenten. Dette reflekteres i pengemarkedsrentene (prisen banken må betale for penger i markedet), og dermed rentenivået for innlån.

Med virkning fra 22.10.25 vil nominell rente bli 6,650 % p.a.
Ny effektiv rente på lånet vil bli 6,870 % p.a.

Vedlagt følger ny nedbetalingsplan.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Om det er spørsmål, er dere velkomne til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

UL421

S:005758, A:003042, 1/2, K:002281, B:0000

S:005759, A:000043, 2/2, K:002281, B:0000

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Oslo Nord,
Nydalsveien 30 B, 0405 OSLO

9057

Portalgården Boligsameie
c/o SK Eiendom AS
Postboks 2646 Solli
0203 OSLO

Dato 07.10.2025

Sidenr. 1 00913253183

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22397560

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9492.70.42252

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 12.740.821,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	6,900 %
Ny rente fra 22.10.2025	6,650 %
Ny eff. rente 22.10.2025	6,870 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	19 år
Innfrielsesdato	30.09.2044
Første forfall	30.10.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 100.428 frem til 22.10.2025
Terminomkostninger	kr 90
Utbetalingsdato	04.10.2021

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

S:005760, A:003043, 2/2, K:002281, B:0000

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
22.10.2025	NY ORDINÆR RENTESATS			: 6,650 %		
22.10.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			98.578	(RENTER OG AVDRAG)	
30.10.2025	98.668	71.558	90		27.020	12.713.801
30.11.2025	98.668	71.807	90		26.771	12.687.030
30.12.2025	98.668	69.344	90		29.234	12.657.796
SUM 2025	296.004	212.709	270		83.025	12.657.796
30.01.2026	98.668	71.491	90		27.087	12.630.709
28.02.2026	98.668	66.735	90		31.843	12.598.866
30.03.2026	98.668	68.862	90		29.716	12.569.150
30.04.2026	98.668	70.990	90		27.588	12.541.562
30.05.2026	98.668	68.549	90		30.029	12.511.533
30.06.2026	98.668	70.664	90		27.914	12.483.619
30.07.2026	98.668	68.233	90		30.345	12.453.274
30.08.2026	98.668	70.335	90		28.243	12.425.031
30.09.2026	98.668	70.176	90		28.402	12.396.629
30.10.2026	98.668	67.757	90		30.821	12.365.808
30.11.2026	98.668	69.841	90		28.737	12.337.071
30.12.2026	98.668	67.432	90		31.146	12.305.925
SUM 2026	1.184.016	831.065	1.080		351.871	12.305.925
SUM 2027	1.184.016	806.939	1.080		375.997	11.929.928
SUM 2028	1.184.016	781.255	1.080		401.681	11.528.247
SUM 2029	1.184.016	753.605	1.080		429.331	11.098.916
SUM 2030	1.184.016	724.181	1.080		458.755	10.640.161
SUM 2031	1.184.016	692.726	1.080		490.210	10.149.951
SUM 2032	1.184.016	659.210	1.080		523.726	9.626.225
SUM 2033	1.184.016	623.196	1.080		559.740	9.066.485
SUM 2034	1.184.016	584.827	1.080		598.109	8.468.376
SUM 2035	1.184.016	543.819	1.080		639.117	7.829.259
SUM 2036	1.184.016	500.090	1.080		682.846	7.146.413
SUM 2037	1.184.016	453.171	1.080		729.765	6.416.648
SUM 2038	1.184.016	403.142	1.080		779.794	5.636.854
SUM 2039	1.184.016	349.676	1.080		833.260	4.803.594
SUM 2040	1.184.016	292.633	1.080		890.303	3.913.291
SUM 2041	1.184.016	231.496	1.080		951.440	2.961.851
SUM 2042	1.184.016	166.265	1.080		1.016.671	1.945.180
SUM 2043	1.184.016	96.558	1.080		1.086.378	858.802
SUM 2044	883.475	23.863	810		858.802	0
TOTAL	22.491.767	9.730.426	20.520		12.740.821	0

Til seksjonseierne i Portalgården Boligsameie

Velkommen til årsmøte.

Innkallingen inneholder styrets rapport og sameiets regnskap for 2025. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Portalgården Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Portalgården Boligsameie
Avholdes onsdag 6.5.2026 kl. 17.00.
Møtet vil bli avholdt digitalt på Microsoft Teams.
Link til møtet

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. STYRETS RAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. Saker til behandling:

5.1 Styret redegjør for status på loftsutbyggingen fram til i dag

5.2 Styret går gjennom kostnader til loftsutbygging som følger av lovkrav, blant annet til loftsvinduer og branntiltak

5.3 Styre går gjennom videre vedlikeholdstiltak som blant annet:
- Pipehatter
- Callinganlegg
- Drenering
- Uteareal
- Fasade

5.4 Styret informerer om ny informasjonskanal via portalen til SK Eiendom

6. BUDSJETT FOR 2026
Fellesutgifter foreslås økt med 5% fra og med 1/7-26

7. VALG AV TILLITSVALGTE
A) Valg av styreleder for 1 år
B) Valg av inntil 4 styremedlemmer for 1 til 2 år
C) Valg av inntil 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 27.04.2026
Styret i Portalgården Boligsameie

Styrets årsrapport 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder	Thomas Holme
Styremedlem	Arne Friestad
Styremedlem	Håkon Lillelien
Styremedlem	Marthe Rossing
Styremedlem	Liana Gukasyan
Varamedlem	Lasse Hordvik

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Portalgården Boligsameie
Sameiet består av 1 bygning med til sammen 52 eierseksjoner. Portalgården Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913253183, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Nordkappgata 21
Nordkappgata 23
Nordkappgata 25
Nordkappgata 27
Nordkappgata 29
Nordkappgata 31
Gårds- og bruksnummer på eiendommen er 224/307
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.
Portalgården Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av SK Eiendom AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Svein Arne Johannessen (daglig leder).
Sameiets revisor er Statsautorisert revisor Lars Harald Brinchmann.

Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid

Styret har i løpet av driftsåret avholdt 5 styremøter. I tillegg til de formelle møtene har det vært jevnlig dialog og oppfølging av løpende saker via elektroniske kanaler.

Vaktmester

Vaktmesterselskapet Prima Renhold har ivaretatt den daglige drift og det løpende vedlikeholdet siden sommer 2016. Vaktmester har gjennomført en fast vedlikeholdsrunde en gang i uken (fredag). I tillegg er det gjennomført noe ekstra arbeid på oppdrag fra styret, primært bortkjøring av hensatt avfall.

Gjennomførte saker / saker under arbeid

Loftsutbygging

Hovedfokuset det siste året har vært forberedelser til utbygging av solgt loftsareal (6 enheter). Etter at rammetillatelse fra Oslo kommune forelå høsten 2025, har styret fulgt opp tømming av loftsboder. Dette arbeidet ferdigstilles i begynnelsen av mai.

Styret har hatt jevnlig elektronisk kommunikasjon, samt avholdt 2 møter med loftsgruppens koordinator og deres byggeleder etter at rammetillatelsen kom på plass. For å sikre en profesjonell gjennomføring, har styret engasjert HRP som ekstern prosjektleder for de kritiske fasene. HRP er engasjert for å bistå styret faglig, påse at sameiet ivaretar sine plikter, og sikre at sameiets interesser blir ivaretatt på best mulig måte i dialogen med utbyggerne.

Pågående saker:

- Fuktutbedring: Det er avdekket fukt rundt pipeløp. Befaring med forsikringsselskap er gjennomført. Styret innhenter tilbud fra blikkenslager for utbedring og vurderer behov for tørking i samråd med HRP.

- Infrastruktur og teknisk: Styret innhenter tilbud på el-arbeider for å klargjøre for utbyggerne i tråd med sameiets forpliktelser. Det vurderes også om utskifting av loftsvinduer skal gjelde kun utbyggingsenhetene eller hele loftet.

Kommunikasjon og ny portalløsning

Sameiet tar i bruk SK Eiendoms portalløsning etter årets generalforsamling. Systemet vil fungere som en felles plattform for dokumentdeling, e-post og SMS. Dette vil gi både beboere og seksjonseiere betydelig bedre tilgang til informasjon, samtidig som det sikrer god historikk for fremtidige styrer.

Vedlikehold og drift

- Vindusvask: Styret har i år for første gang gjennomført felles utvendig vindusvask i hele gården.

- Daglig drift: Ordinær vernerunde og dugnad er gjennomført. Det har vært løpende oppfølging av søppelhåndtering og fjerning av tagging.

- Økonomi: Styret har hatt dialog med forretningsfører om gjennomgang av sameiets lånebetingelser for å redusere rentekostnader.

Generell info:

Avfall

Større avfallsmengder skal ikke legges i sameiets søppelkasser, men må leveres til mottak godkjent av Oslo kommune. Ved bruk av avfallscontainer må denne plasseres etter avtale med styret. Det er ikke tillatt å bruke trappeoppgang eller område foran inngangsdør til lagring av byggematerialer eller søppel.

Det har vært flere tilfeller av at avfall hensettes utenfor sameiets avfallsdunker, enten av beboere eller forbipasserende. I mange tilfeller har dette vist seg å være dyrt for sameiet, og styret ber alle beboere etterleve at reglene for avfallshåndtering følges.

Støyende arbeider

Større oppussingsarbeider som medfører lengre perioder med banking, hamring, boring og/eller annet støyende arbeid bare skje i tiden kl. 07.00-17.00 fra og med mandag til og med lørdag. Den som pusser opp (seksjonseier) er ansvarlig for at trappeavsatsene, inngangspartiet og eventuelt trappeoppgang rengjøres hver dag ved arbeidstidens slutt. Etter at oppussingsarbeidet er ferdig eller avsluttet, skal hele trappeoppgangen rengjøres og eventuelle skader utbedres.

Endring av bygningskonstruksjon

Ved oppussing som medfører endring av bygningskonstruksjon eller inngrep i røropplegg, må styret varsles skriftlig med beskrivelse av endringene.

Seksjonseier skal selv undersøke om arbeidet er i henhold til byggeforskriftene og er selv ansvarlig for evt. offentlig tillatelse.

Avtrekkskanaler

Sameiet har eldre avtrekkskanaler med naturlig avtrekk over tak. Det er derfor ikke tillatt å montere motorisert avsug fra kjøkken og bad på anlegget da dette fører til at matlukt og fuktighet kan slå inn i naboleilighetene.

Parkering

Det har den siste tiden vært økende tendenser til langvarige parkeringer i portalen. Portalen er ikke en parkeringsplass. Styret har tillatt nødparkering i tilfeller hvor parkering i området er ekstra vanskelig, for eksempel ved snørydding, feiing o.l. Biler skal i disse tilfellene flyttes umiddelbart når gateparkering igjen er mulig.

Om tendensen til langvarig parkering fortsetter vil styret måtte ta grep i form av tauing. Dette vil koste penger både for sameiet og den enkelte og vi håper alle kan bidra til at vår «gentlemans agreement» hva gjelder parkering i portalen, kan fortsette.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Protector forsikring med kundenummer 1508776. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, og det er behov for bistand fra styret for å utbedre dette, meldes det fra til styret skriftlig på mail til portalgarden.sameie@gmail.com.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Pipeløp
Pipeløp ble rehabilitert høsten 2021. Informasjon er på sameiets nettsider.

Kommentar til årsregnskapet 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i styrets beretning punkt for budsjett for 2026.
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen.

Inntekter
Driftsinntekter i 2025 var til sammen kr 3 215 816,-

Kostnader
Driftskostnadene i 2025 var til sammen kr 2 410 819,-
Resultatet for 2025 er bedre enn budsjettert.
Primært skyldes differanse lavere kostnader til snørydding og strøm

Resultat
Årets resultat på kr -58 287,- fremkommer i resultatet. Underskuddet foreslås overført til annen egenkapital.

Kommentar til sameiets egenkapital pr. 31.12.2025
Sameiets egenkapital pr. 31.12 var på kr 829 686,-
Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2025 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Kommentar til budsjett for 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjett for 2026.

Strøm
Energiprisene varierer og er vanskelig å anslå. Det budsjetteres på kostnadsnivå med tidligere år.

Forsikring
Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Portalgården Boligsameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026, og et forslag til økning av felleskostnader med 5 prosent fra 1. juli.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet

Oslo, 28.04.2026
Styret i Portalgården Boligsameie

Thomas Holme

Håkon Lillelien Marthe L. R. Fosser Liana Guksyan Arne Friestad

PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

RESULTAT		2025	Budsj. 25	2024
Inntekter	**Note**			
Fellesutgifter		1 840 356	1 840 228	1 713 624
Innbetaling lån		1 226 304	1 226 304	1 226 304
Innbetaling infrastruktur fiber		136 656	136 656	124 176
Diverse inntekter		12 500	12 500	0
Sum Inntekter		**3 215 816**	**3 215 688**	**3 064 104**
Driftskostnader				
Styrehonorar/styreutgifter		60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift		8 460	8 460	8 460
Aktivert vedlikehold	1	313 584	310 500	290 258
Strøm		260 619	300 000	242 061
Offentlige avgifter		741 167	756 000	682 106
Infrastruktur fiber		135 806	135 000	131 919
Renhold, vaktmester, matteleie		168 230	170 000	161 726
Diverse utgifter		179	15 500	3 481
Drift og vedlikehold	2	290 323	220 000	194 384
Forretningsfører		87 564	87 564	85 424
Revisjon	3	17 500	16 500	15 500
Snørydding/gressklipping		85 165	100 000	93 872
Forsikring	4	234 243	234 250	212 430
Bankgebyrer		7 979	8 000	7 606
Sum driftskostnader		**2 410 819**	**2 421 774**	**2 189 227**
DRIFTSRESULTAT		**804 997**	**793 914**	**874 877**
Finansinntekter/kostnader				
Renteinntekter		34 134	36 386	31 565
Rentekostnader		897 418	917 300	936 952
Sum finansinntekter/kostnader		**-863 284**	**-880 914**	**-905 387**
ÅRSRESULTAT		**-58 287**	**-87 000**	**-30 510**

PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2025	2024
Eiendeler:	**Note:**		
Anleggsmidler			
Periodisering av oppussing	1	12 657 796	12 971 380
Sum anleggsmidler		**12 657 796**	**12 971 380**
Omløpsmidler			
Fordringer:			
Utestående fellesutgifter		29 231	16 546
Forskuddsbetalte kostnader		0	0
Andre fordringer		0	0
Sum fordringer		**29 231**	**16 546**
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		1 483 545	1 055 007
Sum bankinnskudd		**1 483 545**	**1 055 007**
Sum omløpsmidler		**1 512 776**	**1 071 553**
Sum eiendeler		**14 170 572**	**14 042 933**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Annen egenkapital	5	829 686	887 973
Sum opptjent egenkapital		**829 686**	**887 973**
Sum egenkapital		**829 686**	**887 973**
Langsiktig gjeld:			
Lån OBOS banken	6	12 657 796	12 971 380
Sum langsiktig gjeld		**12 657 796**	**12 971 380**
Kreditorer/Leverandørgjeld		74 246	34 916
Depositum loftsutbygging		472 500	0
Avsatt styrehonorar		60 000	60 000
Avsatt arbeidsg. avgift		8 460	8 460
Påløpt rente		5 068	5 068
Forskuddsbetalte fellesutgifter		62 816	75 136
Sum kortsiktig gjeld		**683 090**	**183 580**
Sum gjeld		**13 340 886**	**13 154 960**
Sum egenkapital og gjeld		**14 170 572**	**14 042 933**

Oslo, april 2026

Thomas Holme Arne Friestad Marthe Rossing Fosser

Håkon Lillelien Liana Guksayan

PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Oppussing og større vedlikeholdsprosjekter
For vedlikeholdsprosjekter i sameiet som blir gjennomført med lånefinansiering blir kostnaden til prosjektet periodisert over lånet sin løpetid. Kostnad hvert år tilsvarer avdrag betalt på lånet.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Periodisering av oppussing:

Aktivert oppussing pr. 31.12.24	12 971 380
Årets betalt avdrag	313 584
Sum	**12 657 796**

Note 2 - Drift og vedlikehold:

Vindusvask	35 685
Juridisk bistand salg loft	44 375
Plan og bygningsetaten, søknader loft	94 970
Forberedene arbeid loftsutbygging	18 750
Barnevognboks	16 875
Låsenteret, arbeid med låser etc	12 487
Bortkjøring avfall	2 575
Arbeid i hagen	17 500
Fjernet grafitti, høytrykksspyling	34 937
Diverse innkjøp, dugnad, vaktmester	8 101
Container	4 068
Sum	**290 323**

Note 3 - Revisjon:

Revisjon av regnskapet for 2024	17 500
Sum	**17 500**

PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 4 - Forsikring:

Protector Forsikring 1455194-2.1	
Belastet premie 2024	234 243
Sum	**234 243**

Note 5 - Annen egenkapital:

Egenkapital pr. 01.01	887 973
Disponert av årets resultat	-58 287
Sum	**829 686**

Note 6 - Lån OBOS banken:

Avdrag som forfaller innen 5 år	1 917 331
Avdrag som forfaller om mer enn 5 år	10 740 465
Sum	**12 657 796**

PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

BUDSJETT	**2026**	**Resultat 2025**
Inntekter		
Fellesutgifter inkl økn 5% fom 1/7	1 932 502	1 840 356
Innbetaling lån	1 226 304	1 226 304
Innbetaling NextGenTel likt pr seksjon	136 656	136 656
Diverse inntekter	0	12 500
Sum Inntekter	**3 295 462**	**3 215 816**
Driftskostnader		
Styrehonorar/styreutgifter	100 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	8 460
Avdrag lån (avskrivning vedlikehold)	330 000	313 584
Strøm	280 000	260 619
Offentlige avgifter	760 000	741 167
NextGenTel	137 400	135 806
Renhold, vaktmester og matteleie	180 000	168 230
Diverse utgifter	15 500	179
Drift og vedlikehold	200 000	290 323
Forretningsfører	89 756	87 564
Revisjon	18 000	17 500
Snørydding/gressklipping	100 000	85 165
Forsikring	245 226	234 243
Bankgebyrer	8 000	7 979
Sum driftskostnader	**2 477 982**	**2 410 819**
DRIFTSRESULTAT	**817 480**	**804 997**
Finansinntekter/kostnader		
Renteinntekter	22 520	34 134
Rentekostnader	840 000	897 418
Sum finansinntekter/kostnader	**-817 480**	**-863 284**
ÅRSRESULTAT	**0**	**-58 287**

Portalgården boligsameie
Protokoll fra ordinært årsmøte

Dato: 6. mai 2026
Sted: Microsoft Teams
Varighet: 1 time og 28 minutter

---

1. Konstituering
Valg av møteleder
Svein Johannessen ble valgt som møteleder.
Opptak av navnefortegnelse
18 seksjonseiere var logget inn med 18 stemmer.
Fra SK Eiendom møtte Svein Johannessen.
Fra HRP AS møtte Jostein Epland.
Valg av sekretær og medundertegner
Svein Johannessen ble valgt som referent.
Thomas Holme ble valgt til å medundertegne protokollen.
Godkjenning av innkalling og dagsorden
VEDTAK: Godkjent.

---

2. Styrets årsrapport for 2025
Styreleder gjennomgikk årsrapporten.
Hovedpunkter
- Loftsutbyggingen har vært hovedfokus gjennom året.
- Rammetillatelse fra Oslo kommune er mottatt.
- Seks seksjoner har kjøpt rett til utbygging.
- HRP AS er engasjert som ekstern prosjektleder.
- Ny styreportal via SK Eiendom innføres som hovedkanal for kommunikasjon.
- Styret har arbeidet med fuktproblematikk, vindusvurderinger, HMS-runde, dugnad og generell drift.

VEDTAK: Årsrapporten tatt til etterretning.

---

3. Årsregnskap for 2025
Regnskapet ble gjennomgått av møteleder.
Hovedpunkter
- Inntekter i henhold til budsjett.
- Drift og vedlikehold høyere enn budsjettert (290 323 mot 220 000).
- Årsresultat: underskudd på 58 287 (bedre enn budsjettert).
- Depositum fra loftsutbyggere står som gjeldspost inntil prosjektet ferdigstilles.
- Endelige inntekter fra loftsutbyggingen forventes bokført i 2026.

VEDTAK: Godkjent. Årets resultat overføres til egenkapital.

---

4. Godtgjørelse til styret
VEDTAK: Godkjent i henhold til regnskapet.

---

5. Saker til behandling

5.1 Status loftsutbygging
Styret og HRP AS redegjorde for status.
Status per mai 2026
- Loftsboder ryddes og tømmes siste gang i løpet av uken.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/ba647d9b-2ca7-4437-81c4-e56921d686c4
visma sign
www.vismasign.com

- Fukt i pipeløp må utbedres før byggestart.
- Nye loftsvinduer må installeres (eksisterende fra 1934).
- Elektriske anlegg må sikres.
- HRP AS fungerer som ekstern prosjektleder for å ivareta sameiets interesser.

5.2 Kostnader som følger av lovkrav
- Loftsvinduer må byttes av sameiet.
- Forhandlet pris: 380 000 kroner.
- Vinduer ble spart i forrige rehabilitering og er nå i dårlig stand.

5.3 Videre vedlikeholdstiltak
Styret gjennomgikk kommende tiltak, Listen er ikke uttømmende og heller ikke i prioritert rekkefølge:
- Pipehatter og tetting av pipeløp
- Callinganlegg
- Drenering
- Uteareal
- Fasade

5.4 Ny informasjonskanal
Styret informerte om ny portal via SK Eiendom som vil brukes til:
- e-postutsending
- SMS-varsling
- oppslagstavle
- dokumentarkiv

---

6. Budsjett for 2026
Fellesutgifter foreslås økt med 5 % fra 1. juli 2026.
VEDTAK: Godkjent.

---

7. Valg av tillitsvalgte
Thomas Holme ønsket ikke gjenvalg da han skal flytte. Da ingen andre meldte seg så sa han seg villig til å sitte inntil videre. Styret skal så fort som mulig innhente priser for ekstern styreleder og kalle inn til ekstraordinært årsmøte for valg av ny styreleder og evt. varamedlemmer. Dersom det er noen seksjonseiere som ønsker å sitte som styreleder bes de ta kontakt med styret så fort som mulig.
- Thomas Holme valgt til styreleder for 1 år evt inntil ny styreleder er på plass
- Arne Friestad, Liana Gukasyan, Marie Pedersen og Marthe Fosser valgt som styremedlemmer for 1 år.

Signaturer
Svein Johannessen – møteleder og referent
Thomas Holme – medundertegner

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/ba647d9b-2ca7-4437-81c4-e56921d686c4
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 2 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/ba647d9b-2ca7-4437-81c4-e56921d686c4
visma sign
www.vismasign.com

VEDTEKTER

FOR

PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE
Fastsatt 15.08.2013for bruk ved seksjoneringen av eiendommen
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31,
endret på eks.ord møte 28.01.2014,
endret på årsmøte 27.04.2016

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 224bnr. 307i Oslo med påstående bygninger.

Sameiets navn er Portalgården Boligsameie. Det har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERINGEN AV SAMEIET

Sameiet består av 52 boligseksjoner. Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre eller den styret anviser for registrering.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet (leilighet med evt tilleggsareal).

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal (ekskl tilleggsareal).

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT – SAMEIETS PANTERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jfr eierseksjonslovens§25. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet og pålegg gitt av sameiets styre i henhold til disse hjemler.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene kan sameiermøtet med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for bruken av bruksenhetene og eiendommen forøvrig. Ved sameiets etablering (seksjoneringen) har Boligbygg Oslo KF fastsatt slike ordensregler som gjelder inntil de eventuelt måtte bli endret i senere sameiermøte. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis sterke grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til noen ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Styretkan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den. Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Ledning, rør o.l. nødvendige fellesinstallasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som er meldepliktige til bygningsmyndighetene, må forelegges for sameiets styre for uttalelse før slik melding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Slik avgjørelse er bindende for den seksjonseier som måtte ønske å utføre arbeidet.

Skal en sameier fjerne hele eller deler av faste vegger må sameier selv konsultere og bekostebefaring og rapport fra statiker for beregninger. Sameieren kan ikke ga ut over de anbefalinger statiker gir.Sameier plikter å oversende statikers konklusjon til styret for arkivering.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-TV og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr boligseksjon.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp månedlig/kvartalsvis fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Dette akontobeløp kan inkludere avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke-spesifisert) i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal (også om denne er utenfor sameiets eiendom), slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for sameiet eller noen annen sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Det samme gjelder eventuelle fellesrom som sameiet disponerer utenfor sameiets eiendom for adkomst mv til tilviste boder der.

Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette. Fellesområde som sameiet eier/disponerer sammen med andre eiendommer er som omfattes overfor den enkelte seksjonseier også av sameiets vedlikeholdsplikt og sameiet skal forvaltes sine interesser i slikt fellesområde med opprettholdelse av høy standard som utgangspunkt.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. For utleiet/utlånt bruksenhet er seksjonseieren ansvarlig for leietagerens bruk av seksjonen, og brukerens forhold vil derfor kunne innebære seksjonseierens mislighold uansett om seksjonseieren personlig kan bebreides eller ikke.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 10.STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. I tillegg kan det velges ett til to varamedlemmer Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Kun fysiske personer kan være styremedlemmmer

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og har signaturrett. Styret kan gi prokura.

§ 11.SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.Sameiet informerer og innkaller til årsmøter elektronisk. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for at styret og forretningsfører har oppdatert mail-adresse.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
· styrets årsberetning
· styrets regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
· valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12. FORRETNINGSFØRER – REGNSKAP - REVISJON

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVGIVNINGEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

§ 16. INFORMASJON OM UTLEIEFORHOLOLD

Salg og fremleie skal straks meldes styret, slik at styret og forretningsfører til en hver tid vet hvem som disponerer seksjonen.
Utleier har helt ut ansvar overfor sameiet for alle skader og ulemper som forårsakes av fremleietakere.
Utleier plikter å informere fremleietakere om husordensregler og andre relevante forhold i gården.

§17. BRUK AV MEKANISKE VIFTER

Det er strengt forbudt å ved mekaniske vifter føre luft inn i luftekanalene eller ut av fasaden. Sameiet har et naturlig avtrekksanlegg, som verken er dimensjonert eller brannsikret for å tåle avtrekksvifter.
Å koble kjøkkenvifter til luftekanalene skaper ubehag for andre seksjoner, og medfører brannfare.
Å ved vifte føre luft ut av fasaden medfører ubehag for andre seksjoner og skader fasaden.

§18.FORSIKRINGSSKADER

1) Små forsikringsskader, med antatt skade mindre enn kr 15 000 behandles av styret. Om skaden antas å skyldes grov uaktsomhet, som manglende rengjøring av sluk og søling av vann ved skifte av kjøkken, vil styret tilkalle fagperson som konstaterer årsaken. Skadevolder erstatter skader opp til kr 15 000,-, uten at forsikringsselskap kobles inn. Styret vurderer uaktsomheten, og bestiller fagperson som vurderer årsak og kostnad.
2) Skader med antatt kostnad over kr 15 000,- meldes inn som en forsikringsskade av styret. Har skadevolder opptrådt uaktsomt etter styrets vurdering, skal skadevolder betale egenandel. Det gjelder også om det kun er skade på 3. manns eiendom.

Avkortning i forsikringsoppgjør foretatt av selskapet på grunn av uaktsomhet, erstattes av skadevolder.

Er skadelidte ikke å laste betaler normalt sameiet egenandel. Om skadelidte skal ha kontant oppgjør, og selv stå for utbedring av skaden, belastes skadelidte egenandelen.

Husordens- og brukerregler for Portalgården Boligsameie.

1. Formål

Portalgården boligsameie med adressene Nordkappgata 21-31 skal være et godt sted å være for sameierne, deres familier og andre brukere av eiendommen.

Målsetningen er å legge til rette for et godt naboskap og et aktivt eierskap, hvor sameierne engasjerer seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver for å sikre at bygninger og fellesarealer opprettholder sin tekniske og estetiske standard. Denne standarden skal blant annet opprettholdes gjennom utarbeidelse av en langsiktig og jevnlig oppdatert vedlikeholdsplan.

2. Generelt om vedtektene og husordensregler

Alle sameierne plikter å overholde de bestemmelsene som følger av vedtektene, internkontrollrutiner for helse miljø og sikkerhet samt disse husordensreglene. Den enkelte sameier er også ansvarlig for å påse at den/de som bebor/bruker dennes seksjon, er informert om og overholder disse bestemmelsene.

Meldinger fra styret til sameier eller bruker av seksjon er å betrakte som midlertidig husordensregel, som må vedtas endelig på neste etterkommende årsmøte. Slike meldinger kan sendes pr. post og/eller legges i sameiernes postkasser.

Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp direkte mellom de berørte sameierne. Henvendelser til sameiets styre vedrørende husordensregler, skal skje skriftlig til styret.

3. Ro og orden

Beboerne/brukerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor seksjonene. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f. eks. støy, lukt eller lignende. Fellesanlegget må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Fra klokken 23.00 til klokken 07.00 må beboerne/brukerne være særlig hensynsfulle, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Ved spesielle situasjoner som kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette på forhånd.

Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes i seksjonene før kl. 08.00 og etter klokken 19.00. På søndager skal slikt verktøy normalt ikke benyttes.

Det er ikke tillatt å installere ledninger fra strømuttak i fellesområder til privat område, for eksempel fra fellesarealet i kjelleren til egen bod. I tilfelle noen har behov for mer strøm i kjellerboden, må det søkes styret om godkjenning. Om tillatelse gis, må arbeidet utføres av autorisert håndverker og det må installeres egen strømmåler.

Bruk av fellesvaskeriene utenfor dens åpningstid er ikke tillatt.

4. Bruk av fellesarealer

Fellesarealene skal være til glede for alle beboerne i sameiet.

Det er ikke tillatt å kaste søppel eller sigarettsneiper på fellesarealene. Enhver oppfordres til å forlate fellesarealene i den stand en selv ønsker å finne dem. Sameierne/brukerne plikter å verne om trær, plener og andre deler av sameiets ytre anlegg.

Det er forbudt å lagre gjenstander på brannbalkonger. Beboere som etter skriftlig pålegg fra styret ikke følger dette punkt må dekke eventuelle kostnader som følge av at styret utfører fjerningen.

Det er ikke tillatt å ha gjenstander stående i trapper eller andre fellesarealer, som hindrer renhold og vedlikehold eller adkomst til rømningsveier. Møbler kan ikke plasseres i fellesarealer, uten forutgående skriftlig samtykke fra styret. Sykler og barnevogner skal plasseres i bodene, eller på spesielle steder avsatt til dette formålet. Sykler, barnevogner og annet løsøre som blir hensatt på fellesarealene vil bli fjernet av vaktmester uten varsel.

Plakater og skilter må ikke settes opp i fellesarealer, uten skriftlig samtykke fra styret.

Postkasseskilt og skilt på ringetavle skal være i henhold til sameiets norm. Klistrelapper tillates ikke, og kan bli fjernet.

5. Vedlikehold av fellesarealer.

Sameiet er ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene.

Som fellesareal regnes bl.a. hele bygningskroppen og alle fasader, den konstruksjonsmessige del av brannbalkonger, ganger, trapper og andre fellesrom.

Fasadeendringer skal først godkjennes av styret. Styret kan i denne forbindelse stille krav om at sameieren skal stå ansvarlig for vedlikehold knyttet til endringstiltaket. Sameierne må deretter selv sende ut nabovarsel og søke nødvendig tillatelse fra kommunen. Endringer som er ikke er i tråd med retningslinjer og godkjennelser av kommunen/sameiet, skal tilbakeføres for sameierens regning.

Det kan monteres markiser og utvendige persienner, det skal imidlertid avklares med styret i henhold til fargevalg, materialkvaliteter og plassering.

Ved innvendige endringer i seksjonene som berører bærevegger, eller tiltak som bryter brannceller skal meldes til Plan og bygningsetaten.

Montering av parabol tillates ikke.

6. Bruk av seksjon og tilleggsdeler

Den enkelte sameier har i henhold til vedtektene ansvaret for det indre vedlikehold av egen seksjon, herunder både hoveddel og tilleggsdel.

Beboerne er herunder ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand. Sluk på baderom bør åpnes og renses to ganger i året. Vannlåser under vasker renses ved behov. Ventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres.

Seksjonene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Det er ikke lov til å grille på brannbalkongene. Mating av fugler på fellesarealene er forbudt.

Gjenstander som kan være befengt med sopp, råte, skadedyr eller utøy må ikke tas inn eller oppbevares i seksjon, bod eller fellesarealer. Brannfarlige materialer/væsker skal ikke oppbevares på eiendommen.

Den enkelte sameier er ansvarlig for skader som måtte oppstå i egen seksjon, naboseksjon og/eller fellesarealer som følge av manglende vedlikehold og/eller uaktsom bruk etter alminnelige erstatningsrettslige prinsipper.

7. Avfall

Avfall skal sorteres og kastes på forsvarlig måte i de anviste søppelkassene. Poser skal knyttes igjen for å forhindre lukt og tilgrising. Kartonger, pappesker og annet avfall skal kuttes opp/komprimeres før det kastes, slik at det tar minst mulig plass i søppelkassene.

Det må ikke hensettes gjenstander og avfall i fellesarealene.

Beboerne/brukerne er ansvarlig for at eget avfall pakkes og sortere riktig etter kilde. Miljøskadelige eller lett antennelig avfall og objekter som ikke får plass i søppelkassene må bringes til miljøstasjon eller kommunens gjenvinningsstasjon for egen regning av den enkelte beboer/bruker.

8. Parkering

Sameierne og øvrige brukere av seksjonene plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse.

Eventuell kortvarige stopp på sameiets fellesarealer er kun tillatt ved inn- og utflytting, samt nødvendig syke- og varetransport.

All kjøring på eiendommen må skje med spesiell aktsomhet.

9. Husdyr

Husdyrhold er tillatt, forutsatt at dyrene passes og ikke er til ulempe for andre.

Eier av husdyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller sameiets eiendom, herunder eventuelle skraper på dører og karmer samt skade på blomster og beplantning.

Det forutsettes at hundeeiere er kjent med politivedtekter angående hundehold. Hunder skal holdes i bånd på fellesområdene. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

10. Sikkerhet

Utgangsdører skal låses til enhver tid og kun stå åpne under tilsyn.

Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler. Nøkler til utgangsdørene kan ikke kopieres uten skriftlig tillatelse fra styret. Komplett nøkkelsett skal overleveres ved salg.

Ingen må gi ukjente personer adgang til fellesareal. Ukjente skal henvises til ringetavle.

Inngangsdørene til fellesarealene skal til enhver tid holdes låst for å sikre området mot adgang for uvedkommende. Boder skal være forsvarlig låst når de forlates.

Dører til brannceller må holdes lukket når de ikke brukes. Rømningsveier skal holdes ryddige og fri for hindringer.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander og væsker eller gasser under trykk, slik som for eksempel bensin og gasstanker, i seksjonene eller i bodene.

Bruk av fyrverkeri er forbudt på sameiets eiendom. Røyking og bruk av fyrstikker/bart lys er ikke tillatt i kjellerrom eller innvendig fellesareal.

11. Skader og melding om skader

Beboere plikter etter alminnelige erstatningsregler å erstatte skader som påføres fellesarealer (så som lyktestolper, trappeoppganger, heiser, dører, inngangsparti, plener etc.). Det samme gjelder utgifter til nødvendig opprydning i ganger, garasjer og avfallsrom.

Skader som eier/beboer av leilighet anser å være av en art som faller inn under Sameiets ansvar, skal meddeles styret som vil behandle saken.

Ved annen skade, eller for arbeider innenfor leilighetens vegger, står den enkelte eier/beboer fritt til å kjøpe eksterne tjenester. Arbeid knyttet til rør, elektriske installasjoner og peiser skal kun utføres av personell som er autorisert for utførelsen i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av private eiendeler som befinner seg på sameiets felles områder.

13. Utleie

Sameierne har anledning til å leie ut sine seksjoner. Ved utleie skal styret underrettes om hvem som leier seksjonen og hvordan man kan få kontakt med eier.

Sameier plikter å videreformidle rundskriv eller andre meldinger fra styret i sameiet til leietager. Sameier plikter også å informere leietager om husordensreglene ved innflytting.

14. Endring av husordensreglene

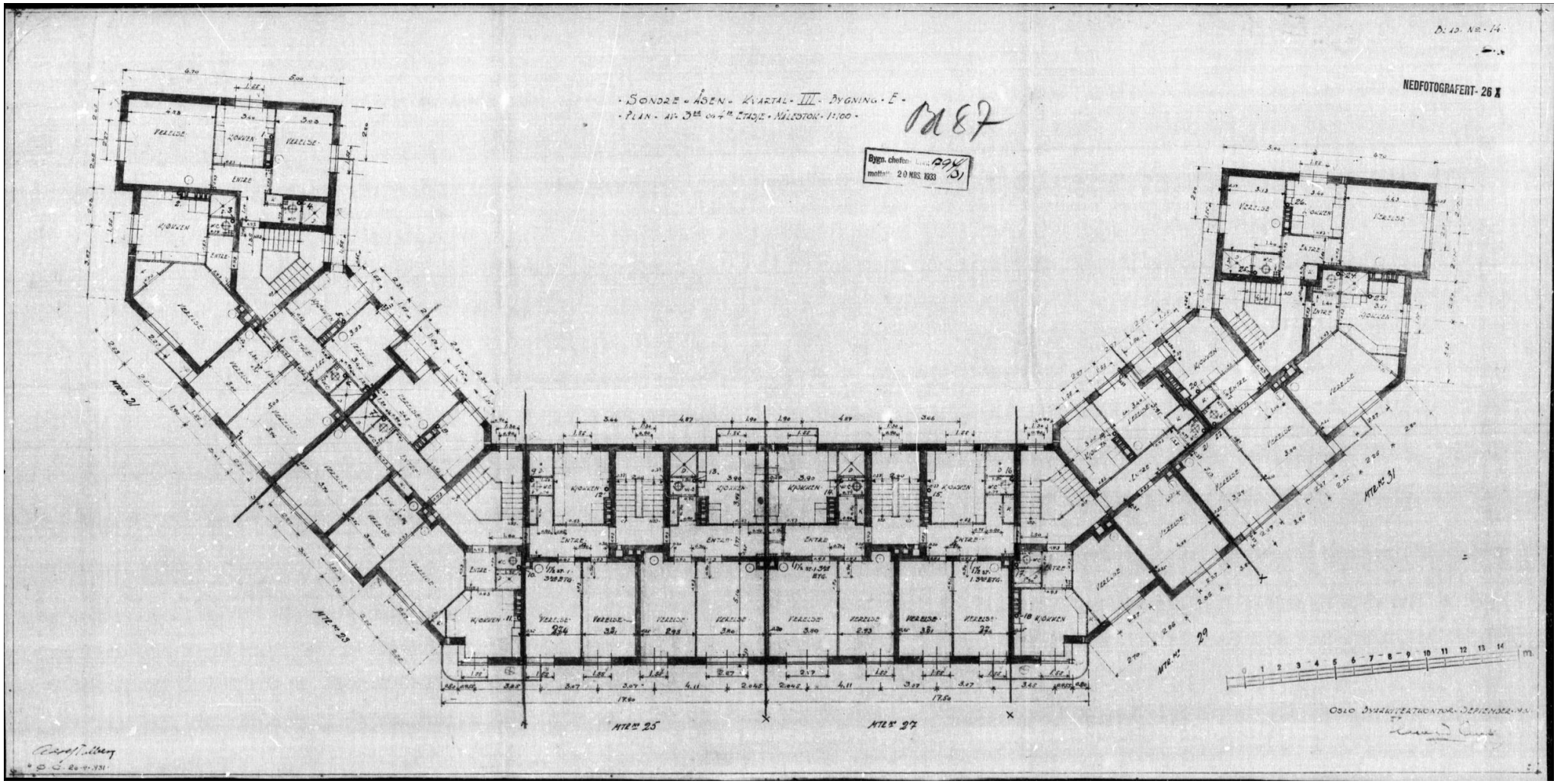
Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

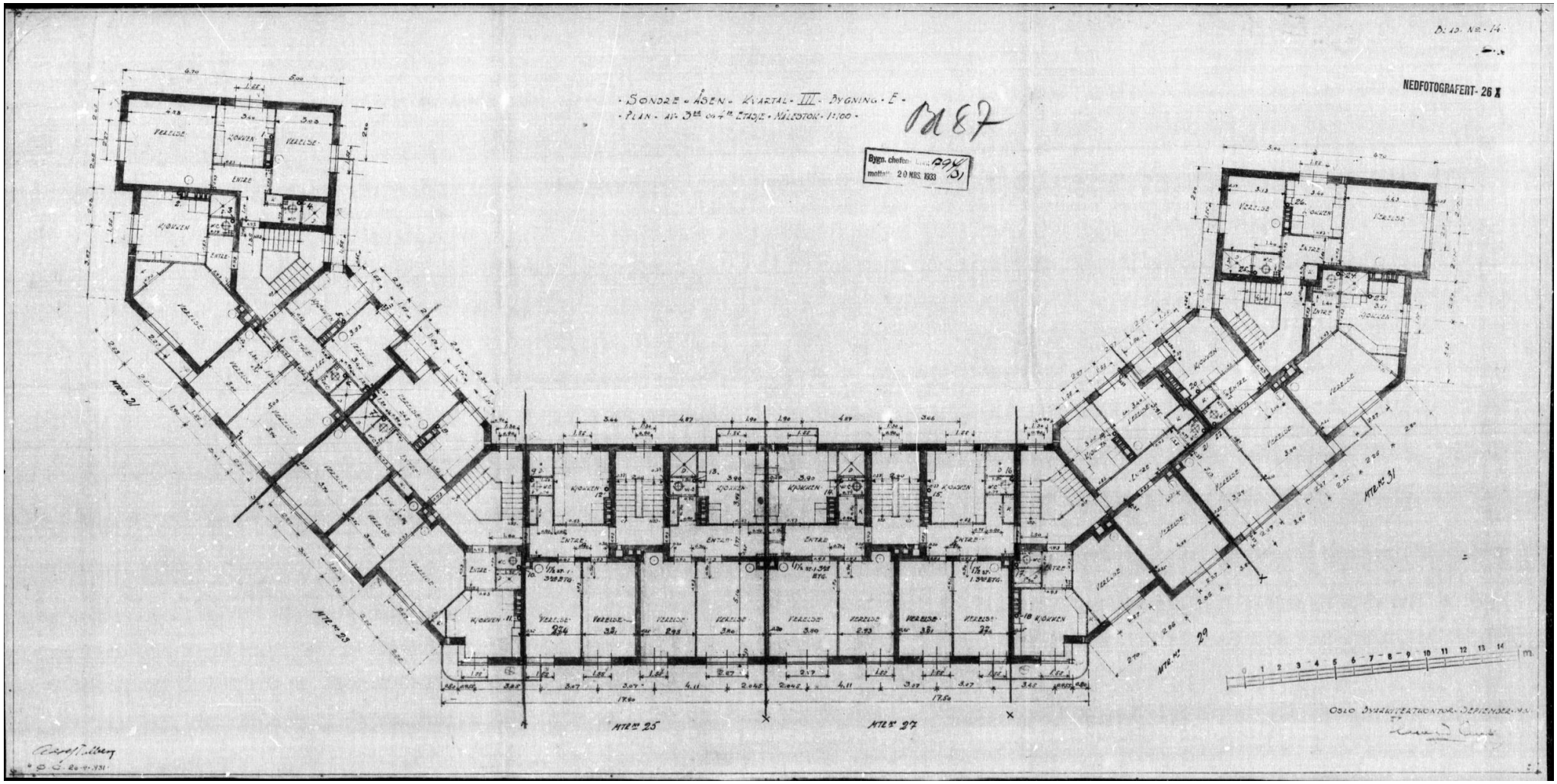
For forhold som ikke særskilt er nevnt i husordensreglene, kan styret gi retningslinjer/instrukser som sameierne plikter å forholde seg til.

15. Overtredelse av husordensreglene

Ved overtredelser av husordensreglene kan styret gi skriftlig advarsel og/eller pålegg om retting og/eller tilbakeføring av ulovlige utførte tiltak. Denne bestemmelsen innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og i sameiets vedtekter.

*** * ***


B. 13. Nr. 14
NEDFOTOGRAFERT 26 X
SØNDRE ÅSEN · KVARTAL III · BYGNING E ·
PLAN AV 3DJE OG 4DE ETASJE · MÅLESTOK 1:100 ·
1187
Bygn. chefen
mottatt 20 NOV. 1933
29/31
ENTRE
KJØKKEN
VERELSE
Arch. Tillberg
O. S. 26-11-1931
Oslo Byggeveterinær-Depesher-Nr.


B. 13. Nr. 14
NEDFOTOGRAFERT- 26 X
SØNDRE ÅSEN - KVARTAL III - BYGNING E -
PLAN AV 3DJE OG 4DE ETASJE - MÅLESTOK 1:100 -
1187
Bygn. chefen
mottatt 20 NOV. 1933
29/31
ATTE Nr 25
ATTE Nr 27
ATTE Nr 29
ATTE Nr 31
Oslo Byarkitektkontor - Sept. 1933

Beregning

794
1931

Ekspedisjons-Dokument

angående Vänersborg

på vedl. nr. Södra Åsen nr. VI Hohl E. bygn. f. P. & D.

Innlevert ..... Attestert .....

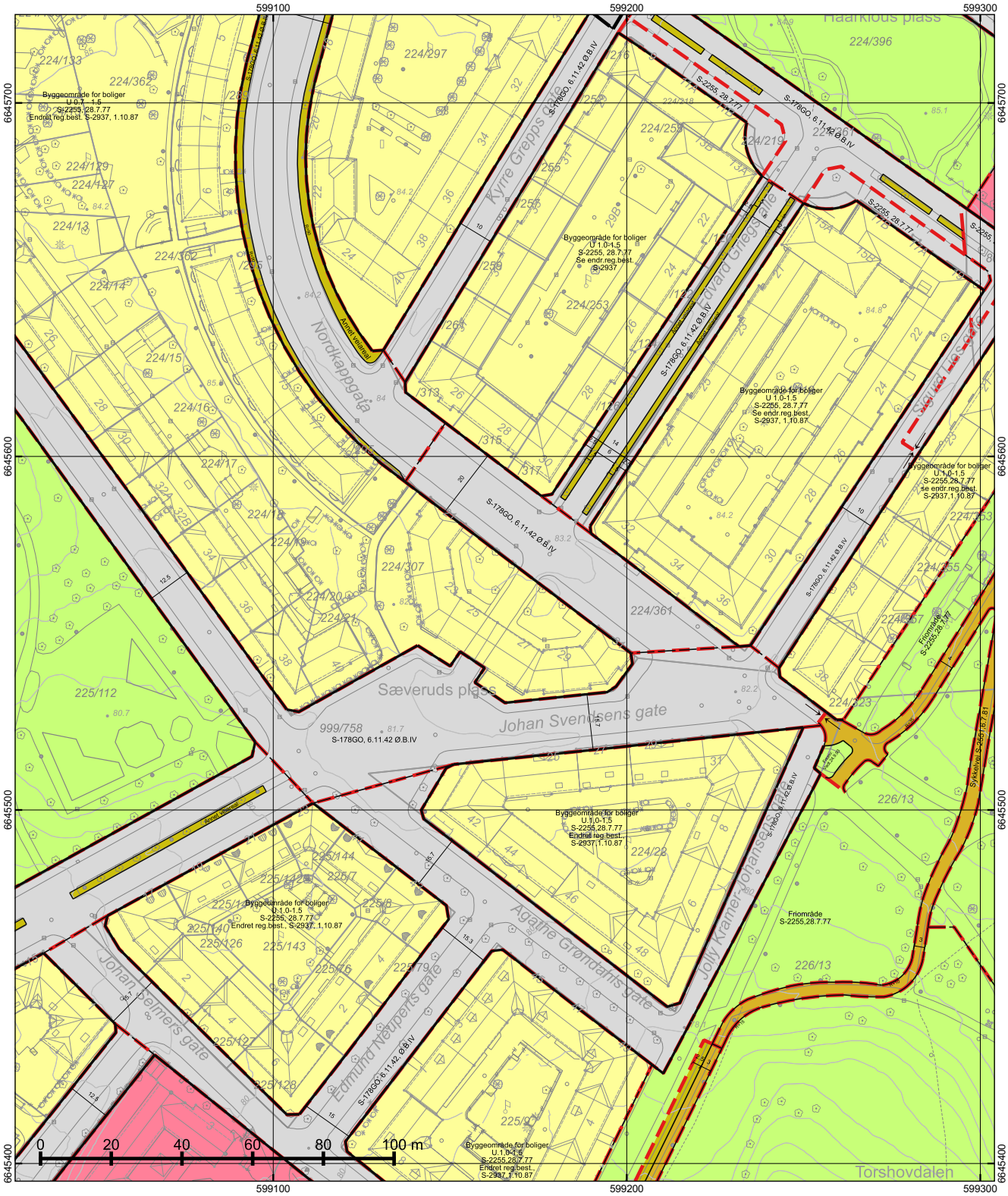
26-33

Jfr bl. 26/27, fundamenteringsforslag med beregning samt beregning av grunnbanestabilisasjonen for midtportalen, behandles atskilt efter den foreliggende beregningsplan ikke vil medsette sig at bygningen fundamenteres paa grunnbanestabilisert med ca 1:5 ℄/pm. Fundamentdybden under grunnlinjen for midtportalen settes som vist med rødt paa bl. 28. Om bæregrunnets beskaffenhet paa grunnlinjen er for løst. Ved søilene 26° og 6° maa dybden økes med 1 dyp 26 B istedenfor 1 dyp 25 B og ved søile 6° 1 dyp 28 B istedenfor 1 dyp 27 B.

Oslo 5/12 31

J. Pettersen

Mottat 8/12.31



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

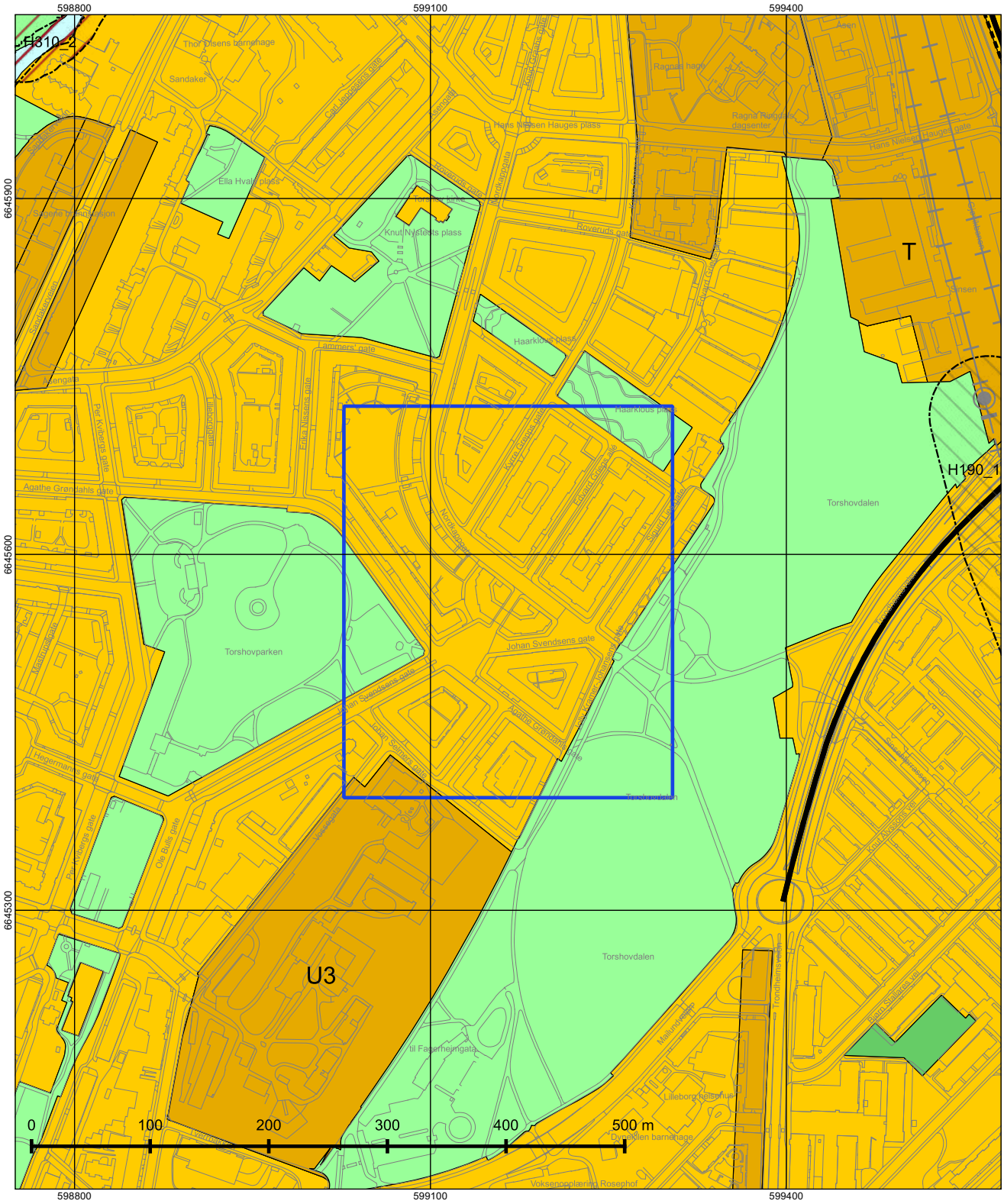
PlottID/Best.nr: 155823/ 86530254
Adresse: Nordkappgata 21
Gnr/Bnr: 224/307
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155823/86530254
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



HGZ ARKITEKTUR AS
Herman Foss' gate 1
0171 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202551052 - 4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Hanna Aanensen	Dato: 20.08.2025

Adresse:	NORDKAPPGATA 21, 23, 27 OG 31	Eiendom:	224/307/0/0
Tiltakshaver:	PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE	Søker:	HGZ ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Rammetillatelse - Nordkappgata 21, 23, 27 Og 31

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring og ombygging av loft til bolig og fasadeendring, mottatt 05.02.2025. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Vi gir unntak fra

- **TEK17 § 12-7 (2a)**

Det er ikke merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Eksisterende situasjon

Eiendommen ligger i bydel Sagene og er en del av murgårdsbebyggelsen i Torshov-området fra 30-tallet. Gården er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omhandler bruksendring av loftsareal fra tilleggsdel til hoveddel, samt innlemmelse av disse arealene til underliggende leiligheter. Det er totalt seks leiligheter i gården som vil utvide leilighetene opp til loftsetasje. I forbindelse med dette vil det også etableres totalt 21 takvinduer på 1 x 1 meter.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan *Soneplan for indre by*, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet, jf. kommuneplanen vedlegg 5.

Eiendommen befinner seg i et område med område med nasjonale kulturminneinteresser. Dette kommer frem i kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Uttalelser fra andre etater

Uttalelse fra Byantikvaren

Byantikvaren har uttalt seg til tiltaket den 19.11.2021 og den 27.01.2022. Byantikvaren imøtekommer vindusstørrelse på 1 x 1 meter. Byantikvaren uttaler videre at takflater over avskårne bygningshjørner bør holdes fri for inngrep. Illustrasjonen i mulighetsstudien viser flere takvinduer lagt til slike sårbare takflater. Dette er ikke i tråd med veilederen, og bør unngås. Byantikvaren er på den bakgrunnen åpen for en dialog om plassering av vinduer. Med takvinduer i nedre del av takflaten og eksisterende loftsvinduer i fasaden, er Byantikvaren spørrende til behovet i dette tilfellet. Det eksisterer imidlertid allerede en rekke takglugger som har vært der siden gården ble oppført. Disse bør videreføres.

Det har vider blitt avholdt samråd med Byantikvaren den 02.04.2025, og Byantikvaren har uttalt seg til omprosjektert tiltak den 15.05.2025. På bakgrunn av sakshistorikken og nødvendige vurderinger utover Byantikvarens kulturminnefaglige råd overlater Byantikvaren videre saksgang til Plan- og bygningsetaten som vedtaksmyndighet.

Byantikvarens fullstendige uttalelse kan leses i saken.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Tiltaket utløser ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Arkitektur og bevaringsverdier

Eksisterende bevaringsverdier i området

Området karakteriseres av de klassiske Torshov-gårdene fra 30-tallet. Gateløpet er preget av murgårdsbebyggelse med sammenhengende gesimslinjer, og er et godt bevart eksempel på områdets byggestil. Bygningen er godt synlig i det offentlige rom og er et viktig element i gatebildet.

Bygningens bevaringsverdi

Bygningen er en typisk 30-talls murgård med nøkterne fasader, svakt skrånende tak og rytmisk plasserte vinduer. Fasadene er beholdt intakt, men vinduene i fasadene er blitt skiftet ut. Bygningen har derfor høy bevaringsverdi som en del av murgårdsbebyggelsen.

Tiltakets visuelle utforming

Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket innehar tilfredsstillende visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2. Det etableres 21 skråstilte vinduer i takflaten mot gate/bakgård. Disse er 1000 x 1000 mm. Disse er ikke i tråd med loftsveilederen vedrørende format og størrelse, men Byantikvaren har uttalt at de imøtekommer størrelsen. Vinduene vil ikke være synlige fra gateplan på grunn av takflatens slake helning.

Plan- og bygningsetaten har vurdert at tiltaket har tilstrekkelige visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2, og godkjenner derfor vinduene.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Energi

Eksisterende loft er i dag uinnredet, ved bruksendring til bolig må kravet til energi oppfylles, så langt det passer, jf. TEK17 § 14-1, femte ledd. Vi bemerker likevel at krav til energi slår bare inn for den delen av bygget som omsøkes, altså loftsetasjen. Vi forutsetter at elementer som tak og nye bygningsdeler oppfyller minstekravene til energieffektivitet.

Bod

Ansvarlig søker orienterer om at bygningen har 52 leiligheter og 58 boder over 5 m^2 i kjeller. Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket oppfyller kravet til bod, jf. TEK17 § 12-10.

Sikkerhet mot naturfarer

Tiltaket befinner seg under marin grense, der forutsetningene for kvikkleireskred kan være til stede. Dokumentasjon om tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer synes å være oppfylt. Fagkyndig har utført grunnundersøkelser og uttalt seg om fare for kvikkleireskred iht. prosedyren i NVE's kvikkleireveileder. Fagkyndig konkluderer med at tiltaket ikke ligger innenfor skredutsatt område og at byggegrunnen følgelig er sikker.

Søker bekrefter i søknaden sikker byggegrunn for flom og skred.

Vi gir unntak fra byggteknisk forskrift

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på:

a) Byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
b) Forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
c) Fordeler som oppnås med tiltaket

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Unntakssøknad med søkers begrunnelse

Ansvarlig søker angir følgende i søknad om unntak: *Deler av rom har takhøyde under kravet på 2,4 meter, og vi søker med dette unntak under henvisning til pbl §31-4 Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav.*

§ 31-4 a.
Taket i Portalgården utført med slakt fall for å fremstå flatt fra gaten. En typisk løsning for tidlig 1930-tall. Byatnikvaren anfører at 'Portalgården inngår i bystrukturen i Søndre Åsen og Torshov på en elegant måte, samtidig som den varsler den nye tiden'. Å heve taket er altså av nasjonale kulturminneinteresser lite ønskelig. I tillegg renoverte Oslo kommune taket med høy kvalitet (metallbeslått) mens det ennå var i deres besittelse.

§31-4 b.
Det kan gis unntak ved forhold som kan redusere negative konsekvenser, som at beboelige arealer står tomme sentralt i en by med sterkt press. Utbyggerne er privatpersoner som ønsker å utvide sine arealer for å slippe å flytte ut av byen. De er klar over de nye takhøydene og foretrekker disse fremfor å måtte forlate Oslo.

§ 31-4 c.
Åpenbare fordeler som oppnås ved å gi et fravik fra kravet er at man får utnyttet disse arealene til bolig uten at det går på akkord med andre krav (som bod). Voksende familier kan forbli

sentralt og i Oslo ved å få doblet sitt bruksareal. Ettersom kneveggen er såpass høy får man benyttet hele gulvarealet, i motsetning til eldre bygårder med skråtak og lav eller ingen knevegg. Vi mener samlet at det er store fordeler med å innvilge et fravik slik at arealene kan bebos og heve den generelle kvaliteten på bygningsmassen.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi unntak fra TEK17 § 12-7 (2a)

Ansvarlig søker oppgir at romhøyde i bruksendret areal på loftet vil bli 2,4 meter under mønet, og 1,9 meter på sitt laveste. Kravet til romhøyde for bruksendring av rom utenfor boenhet er 2,4 meter. Tiltaket medfører bruksendring av deler av loft med boder, som tidligere ikke har vært innlemmet i underliggende boenheter. Når vi legger til grunn at berørte boenheter i bygget har bodarealer andre steder som tilfredsstiller dagens bodkrav, kan det være positivt å bruksendre deler av loftsarealet til underliggende boenhet. Større leiligheter er med på å gjøre byen mer tilgjengelig for småbarnsfamilier og bidrar ofte til at beboere blir boende over lengre perioder. Dette igjen skaper mer stabilitet og bedre bomiljøer med beboere som har større interesse av vedlikehold og drift av bygningene de bor i. Vi anser derfor at unntak er positivt i dette tilfellet for å sikre en mer fleksibel bruk. Utover dette anser vi at arealene som ønskes bruksendret er beskjedne. Vi legger vekt på at leilighetene allerede har alle hovedfunksjoner i eksisterende etasje og at disse har en romhøyde som overoppfyller høydekravet. Vi påpeker også at avviket fra forskriftskravet er lite. Unntak anses derfor som forsvarlig.

Etter en helhetlig vurdering mener Plan- og bygningsetaten at det er forsvarlig å gi unntak ut fra sikkerhet, helse og miljø, jf. pbl § 31-4. Vi gir derfor unntak fra TEK17 § 12-7.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202551052			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-1	28.11.2024	11/8
Plan 4 etasje - N21	A20-1	21.05.2025	11/9
Plan 4 etasje - N23V	A20-3	21.05.2025	11/10
Plan 4 etasje - N23H	A20-5	21.05.2025	11/11
Plan 4 etasje - N27	A20-7	21.05.2025	11/12
Plan 4 etasje - N31V	A20-9	21.05.2025	11/13
Plan 4 etasje - N31H	A20-11	21.05.2025	11/14
Plan loft - N21	A20-2	21.05.2025	11/15
Plan loft - N23V	A20-4	21.05.2025	11/16
Plan loft - N23H	A20-6	21.05.2025	11/17
Plan loft - N27	A20-8	21.05.2025	11/18
Plan loft - N31V	A20-10	21.05.2025	11/19

Plan loft - N31H	A20-12	21.05.2025	11/20
Takplan	A20-13	21.05.2025	11/21
Fasade nord	A40-1	21.05.2025	11/23
Fasade øst og vest	A40-2	21.05.2025	11/24
Fasade sør	A40-3	21.05.2025	11/25
Bodplan kjeller	A20-14	20.06.2025	14/4
Snitt A-A	A30-1	20.06.2025	14/5

Vi gjør oppmerksom på at godkjente detaljtegninger er bindende for utførelse av tiltaket og skal være en del av grunnlaget for kontrollen av arkenes utførelse.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar og kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202551052	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
913321677 BORHAVEN ARKITEKTER AS	PRO - Prosjektering av brannkonsept i forbindelse med loftsutbygging av 5. etasje/loft., tkl.3
918720375 HGZ ARKITEKTUR AS	PRO - Arkitekturprosjektering av rammesøknadstegninger, tkl.2
918720375 HGZ ARKITEKTUR AS	PRO - Ansvarlig søker, tkl.2

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetaten krever uavhengig kontroll

Vi krever uavhengig kontroll for *utførelse* av brannsikkerhet. Dette er hjemlet i pbl. § 24-1 bokstav b, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i pbl. § 24-2, jf. SAK10 § 12-5.

Krav til kontroll av utførelse for brannsikkerhet (alle utførende fagområder som berører brannsikkerhet) stilles da dette er et viktig og kritisk område ved bruksendring av loft i eldre bygninger med mange boliger.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når dere søker om igangsettingstillatelse, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- Erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll av utførelse av brannsikkerhet

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Hanna Aanensen - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE, c/o SK Eiendom AS, Postboks 2646 Solli, 0203 OSLO

AVTALE OM KJØP AV LOFTSAREAL – UTBYGGINGSAVTALE

1. PARTER

Denne avtale («Avtalen») er inngått mellom

Portalgården Boligsameie, org. nr. 913 253 183, v/ styret, representert ved styremedlem Arne Friestad c/o SK Eiendom AS, pb. 2646 Solli, 0203 Oslo.
E-post : portalgarden.sameie@gmail.com;
Telefon:
Heretter («Sameiet)

Haakon Lillelien **fnr. 150190 49202**
Adresse: Nordkappgata 21, leilighet H0403, 0479 Oslo
Eier av seksjon 39 av gnr. 224, bnr. 307 i Oslo kommune
E-post : hakon.lillelien@hotmail.com
Telefon: 468 03 306
Heretter («Utbygger»)

I fellesskap («Partene»)

Om salg- og utbygging av del av råloftet («Loftet») i eiendommen Nordkappgata 21, 5. etasje, gnr. 224, bnr. 307, i Oslo kommune («Eiendommen»).

2. BAKGRUNN, DEFINISJON AV LOFTET OG OMFANG AV AVTALEN

Sameiet har vedtatt å selge deler av Loftet i Eiendommen til Utbygger. Loftet utgjør ca 50 kvadratmeter BRA-i, jfr. **vedlegg 1.**

Råloftet er oppmålt av takstmann Bjørn Aarvik. Prisvurderingen følger med som vedlegg til kontrakten, jfr. **vedlegg 2.**

Det oppmålte areal danner grunnlag for beregning av kontraktssummen.

Utbygger skal bygge ut Loftet og legge arealet til sin egen seksjon i 4 etasje.

Avtalen omfatter salg av Loftet, byggeprosjektet, og reseksjonering mv. Utbygger plikter å gjennomføre alle nødvendige arbeider og tiltak som nærmere fastsatt nedenfor. Sameiet plikter å gjennomføre alle nødvendige arbeider og tiltak som nærmere fastsatt nedenfor.

Arealet omfatter det innvendige og omsluttende del av Loftet. Utvendige deler av taket, bærende konstruksjoner, piper, kanaler, boder, vann, avløp, el. anlegg til fellesareal / boder og annen felles infrastruktur, er ikke inkludert i «loftet».

Men utbygger må ha tilgang til dette fellesarealet for å kunne gjennomføre utbyggingen på egne innvendige omsluttende arealet på Loftet.

I tillegg må utbygger kunne utføre arbeid på fellesareal i utbyggingsperioden, som f.eks. installere ny brannvegg, utbedre tak, utbedre isolasjon, utbedre piper, sette inn nye vinduer, flytte soilrør, flytte ventilasjonsrør mv.

Sameiet skal i forkant av utbyggingen av loftet tilpasse og legge om det elektriske anlegget på loftet som forsyner fellesanlegg som f.eks. gjenværende boder og gang/korridorer etter utbyggingen. Dette for å sikre at fellesanlegg etter utbyggingen får strømforsyning med tilstrekkelig kvalitet og ensartet standard. Utbygger tar ansvaret med å flytte og tilpasse soilrør, ventilasjonsrør, evt. asbestsanering knyttet til rør o.l.

Ansvaret for nytt og / eller utbedret fellesareal vil etter gjennomført og godkjent utbygging (ferdigattest og brukstillatelse er gitt) overtas av Sameiet.

Avtalen kan overdras til ny eier ved eierskifte av seksjonen. Sameiet må underrettes skriftlig om overdragelsen. Det samme gjelder eventuell kontrakt mellom utbyggerne – den må også overtas av ny eier av seksjonen.

3. OPPGJØR

Kjøpesummen er avtalt til kr. 17.500 pr kvadratmeter BRA-i. Arealet er stipulert til 50 kvm BRA-i. Kjøpesummen utgjør kr. 875.000, -, og betales som følger:

Kr. 87.500, -. forfaller til betaling senest innen 30 - tredve – dager etter at godkjent Rammetillatelse er gitt.

Restsummen på kr. 787.500, -, forfaller til betaling senest innen 60 – seksti – dager etter at Igangsettelsestillatelse (IG) er gitt. En forutsetning for det er at utbygger aksepterer kravene beskrevet i rammetillatelsen og igangsettelsestillatelsen. Dersom utbygger ikke aksepterer de nevnte krav innen 60 dager etter at igangsettelsestillatelsen er gitt, kan avtalen mellom partene heves. I et slikt tilfelle plikter Sameiet å tilbakebetale den mottatte delbetaling av kjøpesummen.

Kjøpesummen er fastsatt som en rund sum, men arealet skal oppmåles etter ferdigstillelse. Den endelige kjøpesummen justeres i samsvar med den nye oppmålingen av BRA-i arealet for loftet.

4. OVERTAGELSE

Utbygger overtar loftet når 3 kriterier er oppfylt;

- Godkjent rammetillatelse,
- IG er gitt og
- Utbygger har betalt hele kjøpesummen, jfr. punkt 3.

Risikoen for Loftet går over på Utbygger ved Overtakelsen (se definisjonen av Loftet i pkt. 2 i avtalen). Utbygger overtar ikke ansvar og risikoen knyttet til fellesareal og annen felles infrastruktur (se også pkt. 2 og pkt 5 i avtalen).

5. TILSTAND, UNDERSØKELSER, OPPLYSNINGER OG ANSVARSFORDELING

Tilstand

Sameiet overdrar Loftet som det var («as is») ved Utbyggers besiktigelse. Se definisjon av loftet i avtalens pkt 2.

Ved skjult forekomst av sopp, fukt og råte i vesentlig grad, dvs. hvor utbedring vil koste mer enn 10.000, vil kostnadene med utbedring bli dekket av Sameiet.

Utbygger har blitt oppfordret til og har foretatt en grundig faktisk og teknisk undersøkelse av Eiendommen og Loftet, herunder Eiendommens tilstand, tekniske innretninger, fellesanlegg / infrastruktur og fellesarealer, samt selve loftet.

Utbygger har i tillegg gjort seg kjent med reguleringsplan- og bestemmelser for området, Sameiets vedtekter, husordensregler og regnskaper.

Utbygger aksepterer Loftet i den stand det var ved besiktigelsen, uten at det kan påberopes avvik i perioden frem til Overtagelsen.

Unntak er ved skjult forekomst av sopp, fukt og råte i vesentlig grad, dvs hvor utbedring vil koste mer enn kr. 10.000,-. I dette tilfelle vil kostnadene med utbedring bli dekket av Sameiet.

Utbygger overtar ikke ansvar for, og risikoen knyttet til fellesareal og annen felles infrastruktur (se pkt 2 i avtalen) Det innebærer at Sameiet har ansvaret for å utbedre feil og / eller mangler ved fellesareal og felles infrastruktur som oppdages i løpet av utbyggingen og som uansett må utbedres uavhengig av om utbyggingen gjennomføres eller ikke. Uavhengig oppnevnt bygningssakkyndig avgjør dette.

Utbygger har derimot ansvar for nødvendige endringer og/ eller oppgraderinger knyttet til fellesareal og annen felles infrastruktur, som er nødvendig for å kunne bygge ut loftet.

I tillegg til kjøpesummen skal utbygger betale:

- Kostnader som utløses av utbyggingen og rammetillatelsen. Dog ikke Sameiets egne kostnader med byggesaken.
- Offentlige avgifter og gebyrer forbundet med Utbyggers del av byggesaken.
- Kostnader forbundet med reseksjonering etter at utbyggingen er gjennomført.
- Rimelige krav i forbindelse med Utbyggers skade på tredjemenn.
- Kostnader til utbedring av rimelige skader som Utbygger påfører Sameiet / Eiendommen, som følge av utbyggingen.

Sameiet betaler kostnadene til oppmåling av Loftets endelige areal.

Utbygger skal ikke betale for forvaltnings-/ administrasjonskostnader som Sameiet har eller får som følge av utbyggingen. Det inkluderer tjenester til f.eks. bygningssakkyndig, teknisk rådgivning, advokat mv.

I tillegg skal Sameiet dekke kostnadene knyttet til tilpasningen og omleggingen av det elektriske anlegget på Loftet som forsyner fellesanlegg som f.eks. gjenværende boder etter utbyggingen og gang/ korridorer (se også pkt 2 i avtalen)

Mangler

Ved en eventuell mangelvurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsipper i avhendingslova § 3-9 legges til grunn, med de unntak og presiseringer som følger nedenfor.

Prinsippene i avhendingslova § 3-9 får anvendelse, slik at det bare foreligger en mangel dersom Sameiet har tilbakeholdt- eller gitt uriktige opplysninger om Loftet og/eller Eiendommen, jf. avhendingslova § 3-7 og § 3-8. Prinsippene i avhendingslova § 3-9 siste punktum kommer ikke til anvendelse.

Følgelig har Utbygger risikoen for eventuelle skjulte feil og mangler ved Loftet, jfr dog § 5.1, 2.ledd. Utbygger har dessuten ansvaret for de generelle krav til tilstanden, jf. avhendingslova § 3-2.

Utbygger overtar ikke ansvar for og risikoen knyttet til fellesareal og annen felles infrastruktur (se også pkt 2 i avtalen) Det innebærer at Sameiet har ansvar for å utbedre feil og / eller mangler ved fellesareal og felles infrastruktur, som oppdages i løpet av utbyggingen og som uansett må utbedres uavhengig av om utbyggingen gjennomføres eller ikke. Uavhengig oppnevnt bygningssakkyndig avgjør dette.

Utbygger har derimot ansvar for nødvendige endringer og / eller oppgraderinger knyttet til fellesareal og annen felles infrastruktur, som er nødvendig for å kunne bygge ut loftet.

Eventuelle reklamasjoner fra Utbyggers side, må fremsettes uten unødig opphold og senest innen ferdigstillelse av utbyggingen.

6. BYGGEPROSJEKTET

Generelt

Nedenfor beskrives generelle krav til byggeprosjektet.

Byggeprosjektet skal gjennomføres i samsvar med Avtalen.

Utbygger har risikoen for at Loftet tillates utbygd, og i hvilken utstrekning og på hvilken måte dette tillates eller lar seg gjøre.

Dersom rammetillatelse eller igangsettelsestillatelse ikke gis, eller kravene til utbyggingen beskrevet i Rammetillatelsen eller igangsettelsestillatelsen oppleves urimelige av Utbygger, kan Utbygger heve kontrakten og Sameiet tilbakefører delbetalingen og partene går hver til sitt uten å kunne kreve noe av hverandre.

Eventuelle frister for forsinkelse inntrer ikke før endelig vedtak, eventuelt i klageinstansen, er medelt utbygger.

Utbygger står fritt til å bygge ut loftet etter eget ønske, eventuelt inkludere kjøkken og våtrom. Dog slik at Sameiet har det avgjørende ord ved fasadeendringer.

Prosjektet skal utføres i samsvar med de lover, forskrifter og offentligrettslige krav som gjelder for alle deler av prosjektet.

Utbyggingen skal være tidsmessig og holde høy teknisk standard, både med hensyn til materialvalg, utførelse og kvalitet.

Utbygger skal ved valg av løsninger og gjennomføringen av prosjektet ta hensyn til eiendommens karakter og beboere, og utbyggingen skal gjennomføres skånsomt i forhold til disse interesser.

Alle arbeider utføres for Utbyggers regning og risiko. Unntak er Sameiets kostnader knyttet til tilpasningen og omlegging av det elektriske anlegget på loftet som forsyner fellesanlegg som f.eks. gjenværende boder etter utbyggingen og gang / korridorer (se også pkt. 2 i avtalen)

Utbygger bør involveres i planleggingen/gjennomføringen av dette arbeidet og delta på en befaring før ferdigstillelse (for å unngå diskusjoner i etterkant om arbeidet er tilstrekkelig.

Diverse frister

Utbygger må søke om rammetillatelse innen 8 måneder etter at avtale er undertegnet. Utbygger må søke om igangsettingstillatelse innen 6 måneder etter at godkjent rammetillatelse foreligger.

Utbygger må starte byggeprosjektet innen 6 måneder etter at igangsettingstillatelse er gitt.

Arbeidene må sluttføres innen 18 måneder etter at IG er gitt.

Utbygger må søke om ferdigattest og brukstillatelse umiddelbart etter at arbeidene er ferdigstilt. Dersom Utbygger ikke kan overholde fristene nevnt ovenfor, må Sameiet informeres snarlig. En tiltaksplan, hvor hensikten er å identifisere tiltak som vil motvirke en eventuell forsinkelse, utarbeides av Utbygger og Sameiet i fellesskap.

Utbyggingen ansees sluttført når ferdigattest og brukstillatelse foreligger. På det tidspunkt overtar Sameiet også ansvar for nytt og / eller utbedret fellesareal / felles infrastruktur, som Utbygger har måttet levere for å kunne gjennomføre utbyggingen på egne innvendige omsluttende arealet på råloftet (Loftet).

Rammetillatelse, igangsettingstillatelse og ferdigattest.

Det er totalt 7 seksjonseiere som har kjøpt lofts areal for utbygging. Sameiet krever at samtlige utbyggere blir enige om en felles utbyggingssøknad og en felles ansvarlig søker f.eks. arkitekt som ordner med søknaden og står som bindeledd mellom Utbyggerne og Oslo kommune.

På denne måten vil Sameiet sikre seg en helhetlig utforming av utbyggingen, en koordinert prosess og en raskest mulig fremdrift.

I tillegg vil rammetillatelsen, hvor alle forhold rundt søknaden er avklart, foreligge samtidig for alle seksjoner, slik at utbyggingsperioden blir mest mulig parallell.

Forsikring

Utbygger må tegne nødvendige og tilfredsstillende forsikringer med virkning for bygge-perioden. Forsikringene skal inkludere selve byggearbeidet og Utbyggers ansvar i byggeperioden (ansvarsforsikring). Utbyggers forsikringsbevis skal være mottatt av Sameiet før noen fysiske arbeider kan iverksettes.

Sameiet skal fortsette å holde Loftet / eiendommen fullverdiforsikret, også i byggeperioden.

Når Sameiet mottar ferdigattest og brukstillatelse, vil Sameiet tegne forsikring hvor de nye seksjonene inngår i Sameiets bygningsforsikring.

Fremdriftsplan

Utbygger skal utarbeide en fremdriftsplan med angivelse av hovedaktivitetene, forventet fremdrift, og fullføring. Fremdriftsplanen skal forelegges Sameiet før oppstart av arbeidene.

Helse, miljø og Sikkerhet (HMS)

Utbygger skal alene ha alt ansvar for HMS som byggherre/tiltakshaver, og ivareta alle forhold etter Byggherreforskriften.

Sameiet skal medvirke og samarbeide om at HMS ansvaret overholdes og nødvendige tiltak kan gjennomføres.

Sameiet skal tilkalle Arbeidstilsynet om Sameiet opplever svikt i rutiner eller andre forhold som gjelder HMS.

7. NERMERE OM UTBYGGINGEN OG BYGGEPERIODEN

Ansvar for skade

Utbygger er ansvarlig for alle skader på loftet og Eiendommen som direkte følge av gjennomføringen av prosjektet.

Utbygger er tiltakshaver for alle arbeider som utløses av lofts utbyggingen. Unntak er Sameiets egne arbeider på fellesanlegg på Loftet. Se avtalens pkt 2.

Dersom det fremmes berettigede krav mot Sameiet som følge av ovennevnte, skal Utbygger dekke disse kravene.

Skader som måtte bli påført Sameiet eller Eiendommen som følge av prosjektet skal utbedres av Utbygger innen rimelig tid.

Sameiet varsles, og Partene skal ved større arbeider avtale tid og tiltak. Dersom ikke plan for utbedring fremlegges Sameiet eller utbedring skjer, kan Sameiet utbedre skaden for utbyggers regning og risiko. En plan for utbedring bør inneholde aktiviteter som f.eks. undersøkelser av hva som har skjedd og årsakene til det, diskusjoner / forhandlinger om skyldforhold, planlegging av utbedring og gjennomføring av utbedring.

Alle berørte fasader, trapperom, tak, piper og andre deler av eksisterende bygg fotograferes av Partene i fellesskap og bekostes av Utbygger før arbeidene startes.

Det gjøres rett før igangsetting av selve arbeidene på Loftet. Kopier av bildene oversendes Sameiet.

Ordensregler og arbeidstid

Normal arbeidstid er alle ordinære virkedager fra mandag til fredag kl. 07.00 – 18.00. Ikke sjenerende arbeid (lydløse arbeider) kan utføres på lørdager kl. 09.00 – 16.00. Det skal ikke utføres arbeider på helligdager. Arbeidstiden kan etter forespørsel utvides etter nærmere avtale med Sameiet. Utbygger er ansvarlig for å innhente aktuelle tillatelser- eller dispensasjoner.

For øvrig må Forskrift om begrensning av støy i Oslo kommune følges.

Byggeavfall skal ikke kastes i Sameiets søppelkasser, og Utbygger er ansvarlig for å fjerne alt avfall fra Eiendommen underveis og innen rimelig tid. En mellomlagring er mulig, men søppel skal ikke ligge på eiendommen lenger enn 14 dager uten skjellig grunn og uten at Sameiet er informert.

Prosjektet skal gjennomføres slik at Sameiet og beboerne ikke påføres unødvendig og/eller vesentlig ulempe. Utbygger plikter å gi nødvendig informasjon og holde løpende dialog med Sameiet og beboerne.

Diverse forhold

Lagring av materialer, plassering av avfallscontainere mv. skal skje til minst mulig sjenanse for Sameiet og beboerne.

Ved benyttelse av stillas skal disse sikres mot uvedkommende i periodene de ikke benyttes.

8. FRIST FOR FERDIGSTILLELSE, FORSINKELSE

Fremdriftsplanen skal fastsette datoer for ferdigstillelse av byggearbeidene, med milepæler og etapper.

Partene vil kontinuerlig vurdere den avtalte fremdriftsplan.

For håndtering av felleskostnader skal det fastsettes en dato i fremdriftsplanen for når ferdigattest for den enkelte nye seksjonen skal foreligge. Fra dette tidspunkt, dvs når brukstillatelse og ferdigattest foreligger, skal ny eierbrøk være gjeldende, og Utbygger plikter å betale felleskostnader i henhold til den nye eierbrøken.

9. RESEKSJONERNING

- Sameiet er ansvarlig for reseksjonering av Eiendommen.
- Prosessen med reseksjonering skal igangsettes så snart igangsettelsestillatelse er gitt og hele kjøpesummen er innbetalt.
- Utbygger dekker alle kostnader forbundet med reseksjonering. Utbygger dekker ikke Sameiets egne forvaltnings- og administrasjonskostnader.
- Sameiet plikter å medvirke til reseksjoneringen ved nødvendig vedtak fra sameiets organer og underskrift fra signaturberettigede der det er nødvendig for gjennomføringen.
- Sameiet har felles formue/ gjeld. Seksjonens andel av fellesformue og fellesgjeld skal ikke endres på grunn av utbyggingen.

- Felleskostnadene fordeles etter de samme prinsipper som Sameiet har praktisert tidligere, dvs etter sameiebrøken. Sameiebrøken regnes ut av Sameiets forretningsfører, basert på den nye oppmålingen.

10. MISLIGHOLD AV AVTALEN

Dersom en av Partene misligholder sine forpliktelser vesentlig, og Avtalen heves som følge av dette, kan Partene gjøre gjeldende alminnelige misligholdsbeføyelser.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at Utbygger går konkurs.

Ved mislighold fra Utbyggers side har Sameiet rett til å heve Avtalen, etter først å ha gitt skriftlig varsel til Utbygger med rimelig frist til å rette opp forholdet.

Selv om vilkårene for hevning er til stede, kan den aktuelle Parten velge andre misligholdsbeføyelser, f.eks. prisavslag, erstatning mv.

11. TVISTER

Enhver tvist om innholdet i Avtalen, eller tvist som springer ut av denne, avgjøres ved ordinær rettergang, med mindre Partene måtte bli enige om voldgift.

Eventuelle tvister anlegges ved Eiendommens verneting, og tvister behandles etter norsk rett.

12. BILAG

1) Plantegning av loftet. (Mulighetsstudie utført av HGZ Arkitektur AS datert 30.03.2020).
2) Pris- og markedsvurdering av takstmann Bjørn Aarvik datert 26.06.2020.

Oslo den . Juli 2024 29/08/2024

X
Anne Friestad
Styremedlem Portalgården Boligsameie

X
Haakon Ullelien
Kjøper / Utbygger



© Plan- og bygningsetaten, Oslo komr

Oslo

ato: 28.11.2024
ruker: hkn
ålestokk 1:500
kvidistanse 1m
ord.system: EUREF89 - UTM sone 32

øydereferanser
Reguleringsplan: Se reg.best.
Bakgrunnskart: NN2000

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

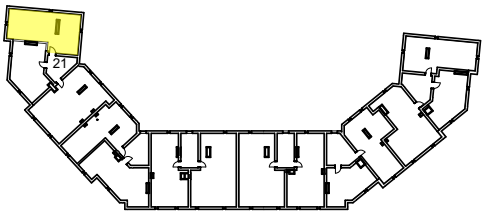
PlottID/Best.nr: 325652/ 86501970
Adresse: NORDKAPPGATA 27

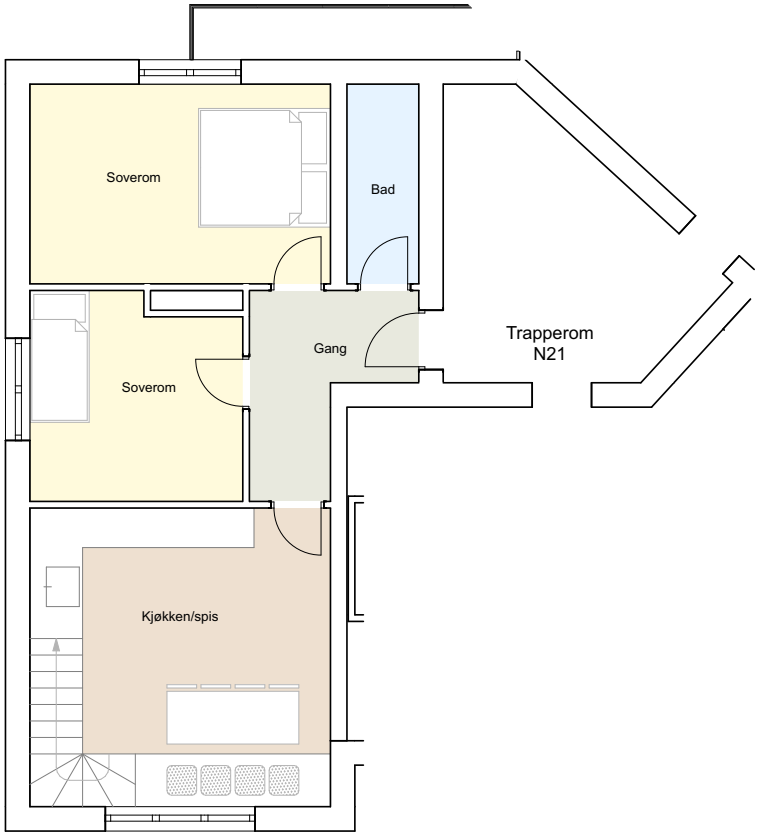
Deres ref.:

Kommentar:

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

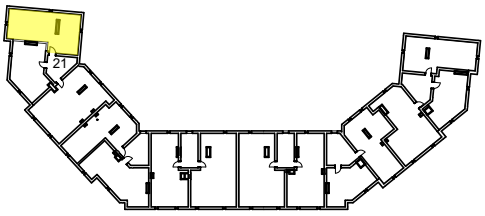
Beskrivelse: Loftsutbygging Portalgården
NR: 01
Dato: 28.11.2024
Revidert dato:

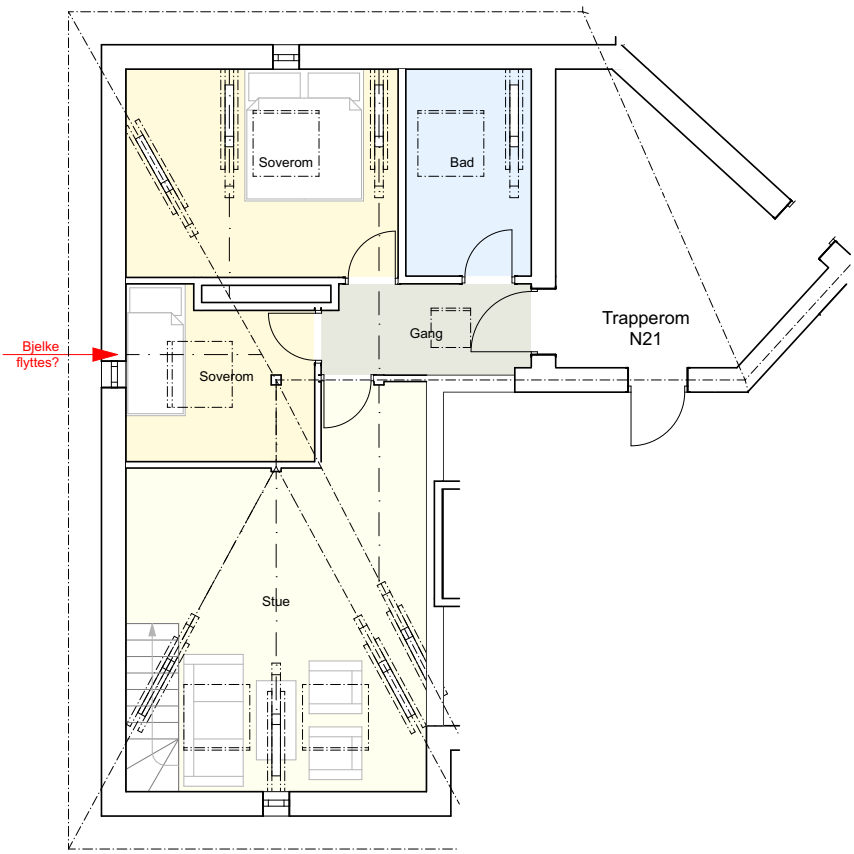




FORELØPIG TEGNING

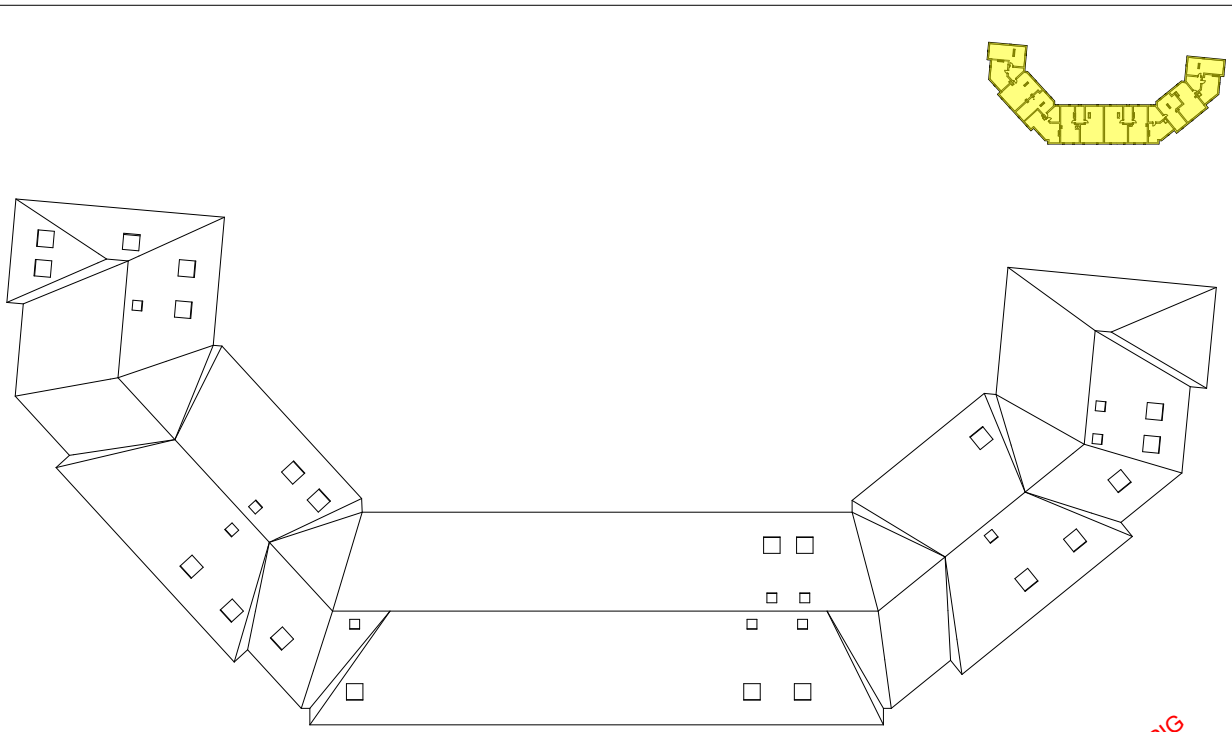
Tegning:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål	Tegningsnr.
N21 - Plan 4. etasje **Loftsutbygging Portalgården** **Nordkappgata 21-31, 0479 Oslo**	**83-2024**	**28.11.2024**	**224/307**	**1:100 på A4**	**A20-1**
	Fase. **Nabovarsling**	Sign. **JK**	Kontroll: **OP**	Godkjent **JK**	Rev. ID





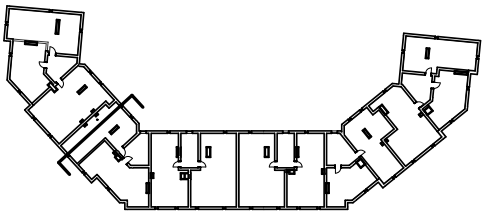
FORELØPIG TEGNING

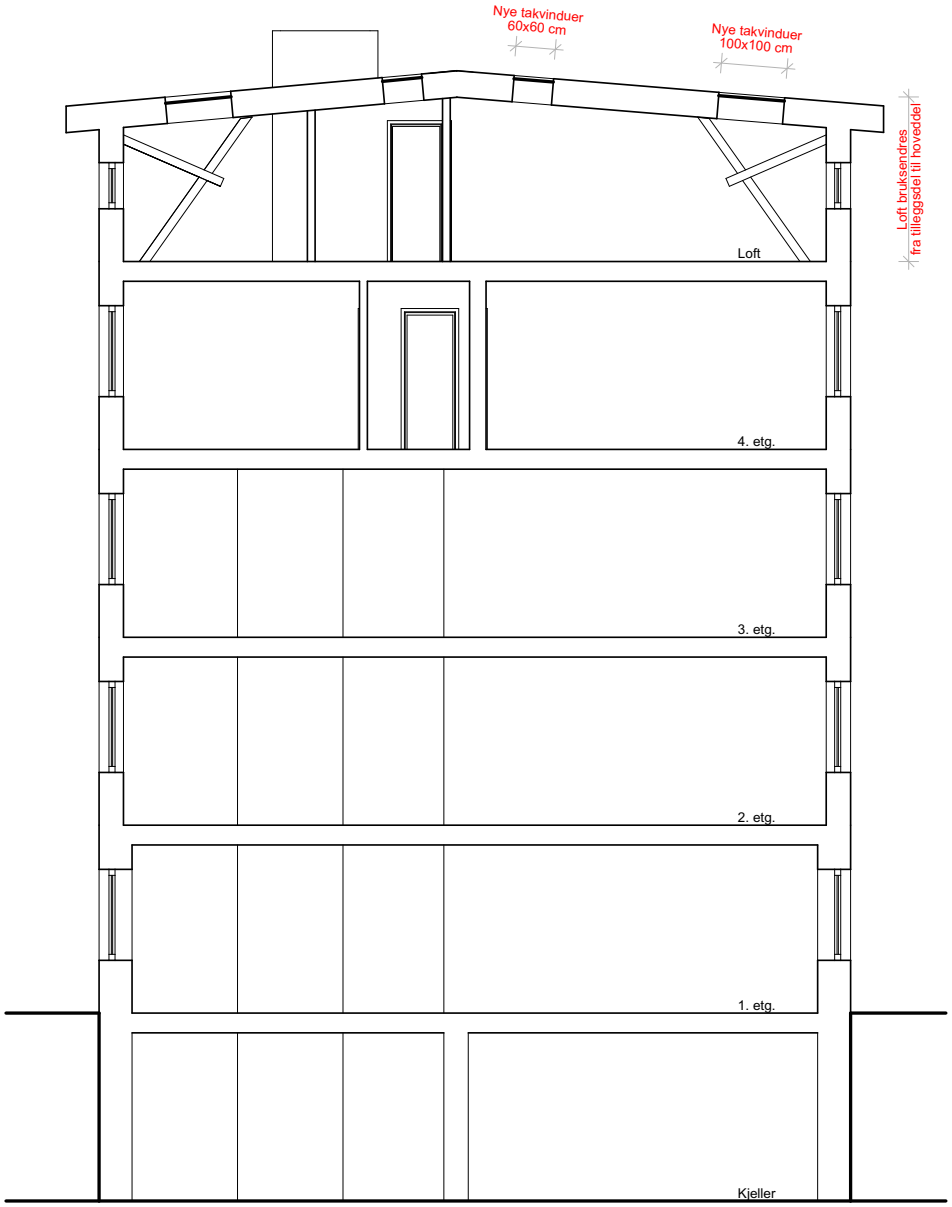
Tegning:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål	Tegningsnr.
N21 - Plan loft **Loftsutbygging Portalgården** **Nordkappgata 21-31, 0479 Oslo**	**83-2024**	**28.11.2024**	**224/307**	**1:100 på A4**	**A20-2**
	Fase. **Nabovarsling**	Sign. **JK**	Kontroll: **OP**	Godkjent **JK**	Rev. ID



FORELØPIG TEGNING

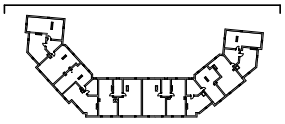
Tegning:		Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål	Tegningsnr.
Takplan **Loftsutbygging Portalgården** **Nordkappgata 21-31, 0479 Oslo**		**83-2024**	**28.11.2024**	**224/307**	**1:200 på A3**	**A20-13**
		Fase. **Nabovarsling**	Sign.	Kontroll:	Godkjent	Rev. ID

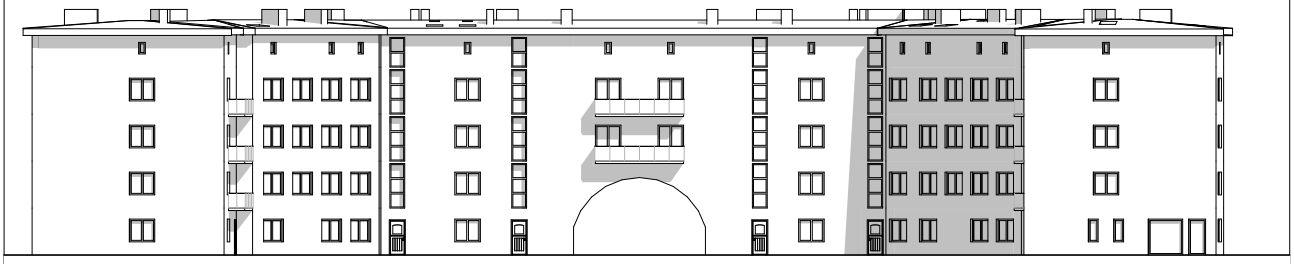




FORELØPIG TEGNING

Tegning:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål	Tegningsnr.
N21-31 - Nytt snitt A-A **Loftsutbygging Portalgården** **Nordkappgata 21-31, 0479 Oslo**	**83-2024**	**28.11.2024**	**224/307**	**1:100 på A4**	**A30-1**
	Fase. **Nabovarsling**	Sign. **JK**	Kontroll: **OP**	Godkjent **JK**	Rev. ID

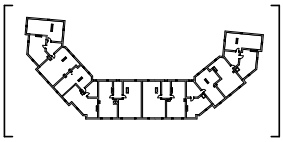


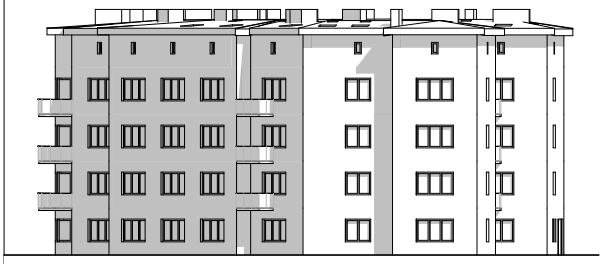


Fasade nord 1:200

FORELØPIG TEGNING

Tegning:		Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål	Tegningsnr.
Ny fasade nord **Loftsutbygging Portalgården** **Nordkappgata 21-31, 0479 Oslo**		**83-2024**	**28.11.2024**	**224/307**	**1:200 på A3**	**A40-1**
		Fase. **Nabovarsling**	Sign. **JK**	Kontrollt. **OP**	Godkjent **JK**	Rev. ID





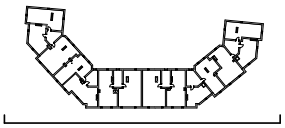
Fasade øst 1:200

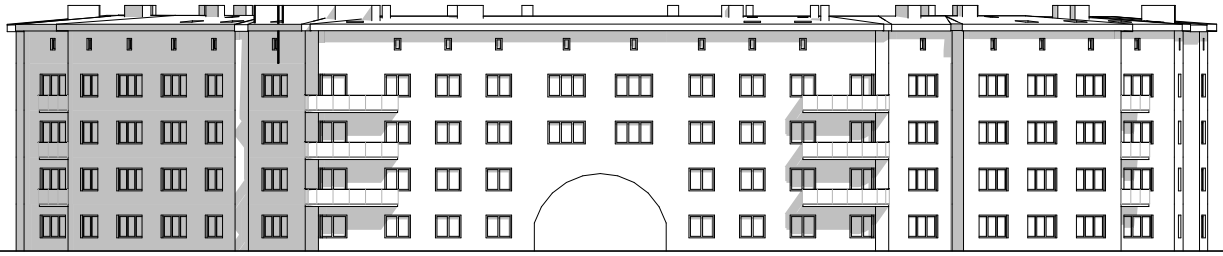


Fasade vest 1:200

FORELØPIG TEGNING

Tegning:		Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål	Tegningsnr.
Ny fasade øst og vest **Loftsutbygging Portalgården** **Nordkappgata 21-31, 0479 Oslo**		**83-2024**	**28.11.2024**	**224/307**	**1:200 på A3**	**A40-2**
		Fase. **Nabovarsling**	Sign. **JK**	Kontrollt. **OP**	Godkjent **JK**	Rev. ID





Fasade sør 1:200

FORELØPIG TEGNING

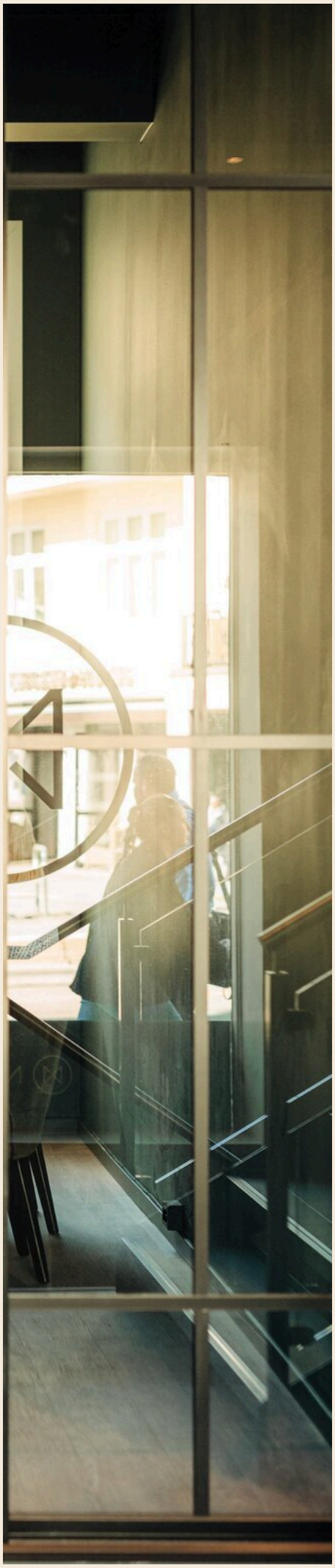
Tegning:		Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål	Tegningsnr.
Ny fasade sør **Loftsutbygging Portalgården** **Nordkappgata 21-31, 0479 Oslo**		**83-2024**	**28.11.2024**	**224/307**	**1:200 på A3**	**A40-3**
		Fase. **Nabovarsling**	Sign. **JK**	Kontrollt. **OP**	Godkjent **JK**	Rev. ID

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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. 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0190/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nordkappgata 21 0479 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 307, snr 39 (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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jonas Johansson Dahlén

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
j.dahlen@nordvikbolig.no
982 55 528