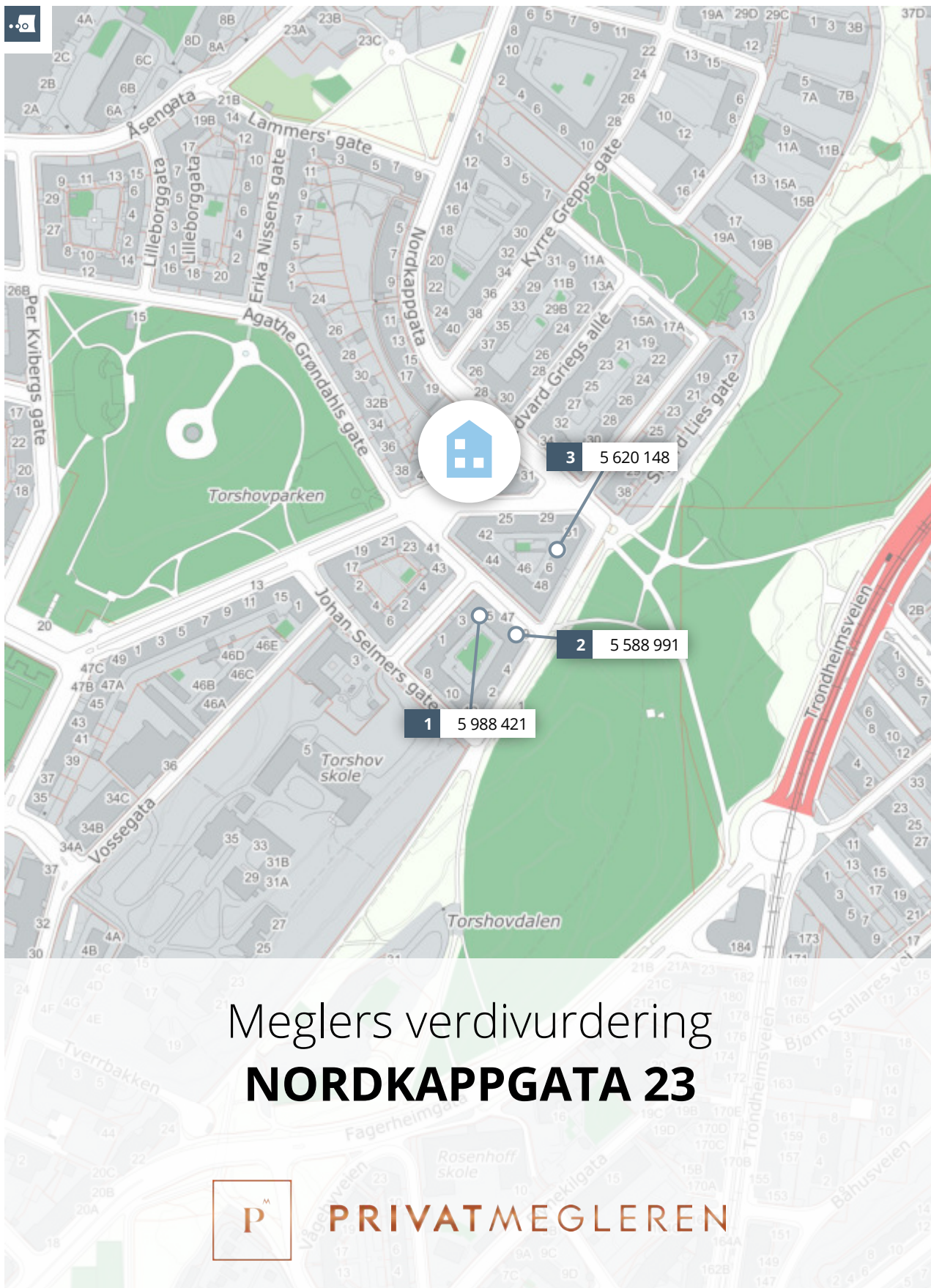




NORDKAPPGATA 23

PRIVATMEGLEREN



Meglerns verddivurdering

NORDKAPPGATA 23



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 28.03.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verdivurdering. Ansvarlig meglern: Joakim Bjøntegård.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Nordkappgata 23, 0479 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1934

GNR 224 BNR 307 FNR 0 SNR 30 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ÅSEN RODE 8

Verdivurdert til

4 950 000

269 209

Fellesgjeld

5 219 209

Totalt

96 652

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m ²	5 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Byggeår						1934

Fellesutgifter	5 377
Formue	20 409
Soverom	2
Etasje	3

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Agathe Grøndahls gate 45 58 m ² 1925 1. etg 2 sov	11.06.2024	5 600 000	5 750 000	238 421	5 988 421	103 249
2 Agathe Grøndahls gate 49 56 m ² 1925 2. etg 1 sov	03.06.2024	5 100 000	5 350 000	238 991	5 588 991	99 803
3 Jolly Kramer-Johansens gate 8 54 m ² 1925 1. etg 2 sov	13.01.2025	4 950 000	5 600 000	20 148	5 620 148	104 077

Velkommen til Nordkappgata 23 ? en særdeles lys og luftig 3-roms med en fantastisk beliggenhet!

Leiligheten ligger sentralt på Torshov, et område kjent for sine idylliske omgivelser, vakre arkitektoniske bygninger og rolige, grønne boligområder med lite trafikk.

Boligen er gjennomgående og lys, med en attraktiv intern beliggenhet i høyden, noe som gir flott utsyn og minimalt med innsyn.

Kvaliteter:

- Lys og luftig
- Gjennomgående
- God standard
- Fantastisk beliggenhet
- Mye utsyn og lite innsyn
- Stort bad med opplegg til vaskemaskin
- Moderne kjøkken
- Stue med plass til spisebord
- God himlingshøyde
- Kjellerbod på ca. 4,6 m²

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Tilstandsrapport

📍 Nordkappgata 23, 0479 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 307, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 20.03.2025

Rapportdato: 25.03.2025

Oppdragsnr.: 20856-25099

Referansennummer: CM1857

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Sæther

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Morten Sæther

Morten Sæther

Uavhengig Takstingeniør

ms@taksator.no

924 14 270



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i bygningens 3. etasje., sentralt beliggende på Torshov, bydel Sagene i Oslo.

Leiligheten holder en gjennomgående normal standard og fremstår som normalt vedlikeholdt.

Hovedsakelig 1-stavs eikeparkett og ellers malte flater.

Naturlig avtrekksventilasjon.

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Varmtvann via fellesanlegg.

Åpen kjøkkenløsning med innredning fra 2017.

Glatte fronter.

Integrerte hvitevarer.

Benkeplate i laminat og nedfelt kum i rustfritt stål.

Flislagt badrom, modernisert i 2016 (i regi av sameiet).

Veggmontert klosett og dusjsone med svingdører.

Opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-roms leilighet i bygningens 3. etasje:

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke tilgjengelig på internett.

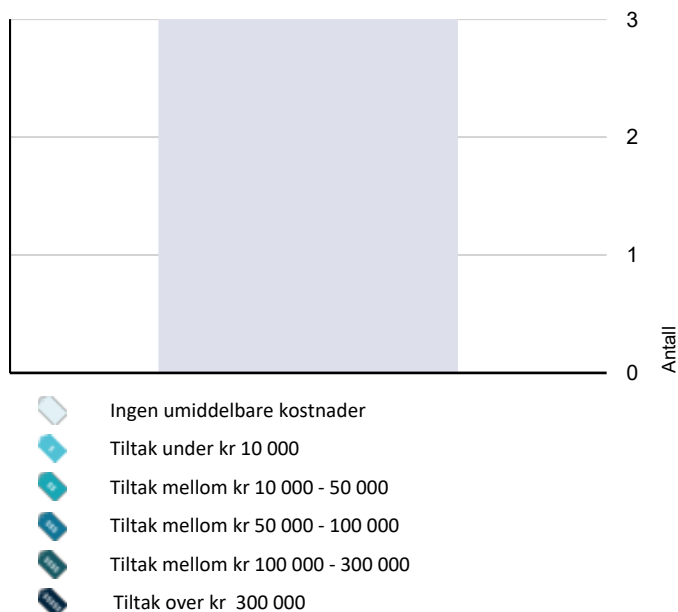
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor

leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

Dette avviker fra NT sine retningslinjer.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.


Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i bygningens 3. etasje:

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner** [Gå til side](#)


AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

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

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

 **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I BYGNINGENS 3. ETASJE:



Byggeår
1934

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Bygård over 4 etasjer, kjeller og loft.

UTVENDIG

TG1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist at dør subber noe i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring, justering av dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

På befaring ble det påvist brannbalkong utfor stue vinduet.

–

Det anbefales å sette seg inn i vedtekter/regler i sameiet/borettslaget ang bruk av brannbalkong.

–

Generelt info:

En brannbalkong er en sikkerhetsinnretning som skal sikre fri rømning ved brann og andre nødsituasjoner.

På brannbalkongene er det ikke tillatt med skillevegger eller gjenstander som kan hindre fri rømning eller medføre fare for personer eller gjenstander under brannbalkongene.

Utvendige trapper

Trapper og reposer i malt betong-
Ellers malte flater i felles trappegang.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Yttervegger i mur og betong, utvendig forblendet med spekkmurt teglstein.

Saltak med lav vinkel i trekonstruksjoner, antas tekket med papp eller plater.
Snøfangere er montert.

Det er utenpåliggende brannbalkong på deler av fasaden (blant annet utenfor soverom).
Det er ingen dør itil brannbalkongen.

–

Boligblokk/bygård med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillevegger i betong/mur.

Bygningen stod ferdig og ble tatt i bruk i 1934 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.
Det er ikke foretatt målinger for eventuelle retningsavvik/skjevheter.

–

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNENDIG

TG1 Overflater

Gulv:
1-stavs eikeparkett.

Vegger:
Noe synlig malt teglstein.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

–

På befaring ble det påvist noe riss i overflater og noe svikt i parkettgulv. Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (betongelementer) fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunnet møbler mm.

TG0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Glatte innerdører.
Skyvedør til ett soverom.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Garderobenisje i entrè/gang og på soverommene.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i 2016 (i regi av sameiet).

Dokumentasjon på utførte arbeider foreligger hos sameiet.
Dokumentasjon er ikke forelagt takstmann.

Det foreligger ferdigattest for baderommene i Portalgården, datert januar 2017.

Felles prosjekt i sameiet i regi av AF gruppen.

–

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,28 m.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 30 mm.

Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert klosett. Det er dreneringshull i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med buede svingdører, dusjstyr, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Rør i rør opplegg.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i kasse over klosett.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).
Synlig vannrør fra himling.

3. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Avtreksventil på vegg.

Luftespalte ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TO IU Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg. Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2017 (montert i regi av tidligere eiere).
Glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Plater (kitchenboards) på vegg over vaske- og stekesone.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/frysenskap.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Rør i rør opplegg.
Det er benyttet plugging/muffer i overgang mellom ytterrør og innerrør

Det anbefales å montere komfyrvakt.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

3. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TO 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Rør-i-rør-opplegg med fordelerskap på bad.
Drenering til rom med sluk.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsrapport



TO 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TO 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

Felles varmvannsløsning for bygget.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler på badegulv.

–

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

TO 2 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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

Sikringskap lokalisert i entre/gang.
Eldre automatsikringer og 6 fordelingskurser.

Strømmålere plassert i felles tavle.

–

Dørtelefonanlegg med døråpner.

–

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet på EI-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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 bygningsakkryndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

–

Opplyst av forrige eier:

Det foreligger dokumentasjon på at det er utført el-tilsyn med dato: 1.12.2020.

Sak er avsluttet.

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 eltilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ukjent

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Nei

Generell kommentar

Kursfortegnelse stemmer ikke med antall sikringer i skap.
Kursfortegnelse bør oppdateres.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

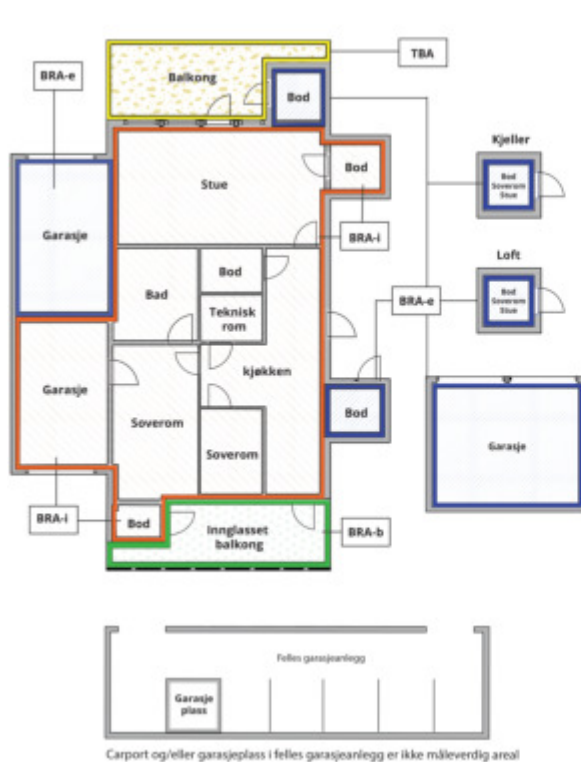
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

3-roms leilighet i bygningens 3. etasje:

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m²

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	54			54	
Kjeller (fellesareal)		5		5	
SUM	54	5			
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré/gang, Bad, 2 Soverom, Kjøkken/stue		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

3.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 4,6 m².
Bod er merket med nr. 28.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevning i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

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

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke tilgjengelig på internett.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Opplyst av selger/eier:

Vi har fått montert ny gipsvegg og malt på kjøkkenet (vegg vis-a-vis kjøleskap og plater).

Alle vinduskarmene ble også justert og malt. Begge deler gjort høst 2024 av YNOT AS. Faktura foreligger.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i bygningens 3. etasje:	54	0

Kommentar

3-roms leilighet i bygningens 3. etasje:

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Hilda Pernille Nordby og Asbjørn Lie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	307	0	30	2323.3 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Nordkappgata 23

Hjemmelshaver

Lie Asbjørn Sigstad, Nordby Hilda Pernille

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0301

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap

Portalgården Boligsameie

Felles formue

Kr. 20 409 31.12.2024

Eierandel

56 / 2734

Felles gjeld:

Kr. 269 209 31.12.2024

Forretningsfører

SK Eiendom AS

Organisasjonsnr

913253183

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i bygningens 3. etasje., sentralt beliggende på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Store grøntarealer med fine turmuligheter langs Akerselva som går fra sentrum og opp til Maridalen.
Umiddelbar nærhet til områder som Torshovdalen, Haarklaus plass og Torshovparken.
Gangavstand til St. Hanshaugen og Grünerløkka som begge er godt kjent for sine frodige parker, hyggelige kaféer og sjarmerende restauranter, butikker og sitt yrende uteliv.
Ca. 45 minutters gange til Karl Johan/Sentrum.
For øvrig er området et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, som buss, trikk, T-bane samt tog.
Barnehage og skoler i alle trinn i kort avstand fra leiligheten.
Kort vei til ulike opplæringsinstitusjoner, som bl.a. BI i Nydalen.

Om tomten

Felles eiet tomt på 2 323 m².
Eiendommen er pent opparbeidet med grøntområder, trær, beplantning, sittegrupper og asfalterte interneveier.

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 5 377,- pr. måned

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av bygårder og noe nyere blokkbebyggelse.
Bygård oppført i 1934 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

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

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 650 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	1508776	Fullverdi		

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	20.03.2025	Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.03.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	25.03.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	25.03.2025	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CM1857>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Aksept	
Oppdragsnr.	
92250128	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Asbjørn Sigstad Lie	Hilda Pernille Nordby
Gateadresse	
Nordkappgata 23	
Poststed	Postnr
Oslo	0479
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ynot AS: Ny silikonfug i dusjen. Kvittering foreligger. AF-guppen: Utbedring av baderom i regi av sameie og tidligere eier. 2015-2016.

Arbeid utført av

Ynot AS, AF-gruppen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse

Ifm utbedring av bad i 2015-2016.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

Ferdigattest fra Oslo kommune Plan- og bygningsetat. Kontakt styret.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vedlikehold av soilrør, før vi flyttet inn.

Arbeid utført av

NRC Gravco

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse

Kjeller i eldre bygård. Planlegges drenert i regi av sameiet. I vår kjeller tatt stikkprøver med hygrometer. Verdier på 50-60%.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Piper rehabilitert i 2021 i regi av sameiet.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Det er en eldre bygård, og det er skjevhet/svikt i enkelte gulv og riss i mur som er vanlig i disse.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse

Tilsynskontroll Elvia desember 2020, godkjent kontroll, Elvia AS, iflg tidligere eier.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Det planlegges at eiere av enhetene i 4. etasje kan få kjøpe loftsareal og utvide sine leiligheter.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Utover justering samsvarende øvrig prisvekst er vi ikke kjent med forhold som skulle medføre umiddelbar økt fellesgjeld. Dreneringsarbeid er planlagt finansiert med inntekter fra loftsutbygging.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Det har vært observert rotter i kjeller

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets sikt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asbjørn Lie	d895a1ce66ab3ac6789e1f2 d1924bd21ee55a8c3	27.03.2025 21:38:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilda Pernille Nordby	f444943377f51ba33ce3b55 4eed9f2ff054998ed	27.03.2025 21:35:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 92250128

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Navn: Peter Hørte Lunde
Firma: Fram Eiendomsmegling AS
Avd: PrivatMegleren Aksept

Oslo, 18.03.2025

**Salg av seksjon 30 i Portalgården Boligsameie – Nordby og Lie,
oppdragsnr. 120/3004819/92-25-0128**

Viser til bestilling av meglerinformasjon den 17/3 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 p.t. kr. 5.377 pr. måned. Av dette gjelder p.t. kr. 2.093 nedbetaling av lån.
- Andel formue pr. 31.12.2024: kr. 20.409.
- Andel gjeld pr. 31.12.2024: kr. 269.209.
- Sameiet har et lån til rest med ca kr. 12.919.000 pr. d.d. Rente p.t. 7,15 %. Vedlegger nedbetalingsplan.
- Sameiet er forsikret i Protector, polise nr. 1508776.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.570 inkl. mva (konto 5005.06.60009).
- Styreleder er Lasse Holme Hordvik, tlf 45781192, e-post portalgarden.sameie@gmail.com.

Med vennlig hilsen

Frank Kjærnes
SK Eiendom AS
PB 2646 Solli
0203 OSLO

tlf 23 27 11 33

Til seksjonseierne i Portalgården Boligsameie

Velkommen til årsmøte.

Innkallingen inneholder styrets rapport og sameiets regnskap for 2023. 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 torsdag 25.4.2024 kl. 17.00.
Møtet vil bli avholdt digitalt på Microsoft Teams.
Link for innlogging sendes i en egen e-post.

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 2023**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **DUGNAD I 2024**
6. **BUDSJETT FOR 2024**

Fellesutgifter foreslås økt med 10% fra og med 1/7-24
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, 12.04.2024
Styret i Portalgården Boligsameie

Styrets årsrapport 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder	Marthe L. R. Fosser	Nordkappgata 31
Styremedlem	Arne Friestad	Nordkappgata 27
Styremedlem	Hilde Pernille Nordby	Sommerfjøshaugen 1A
Styremedlem	Håkon Lillelien	Nordkappgata 21
Styremedlem	Lasse Holme	Christian Skredsvigs vei 3
Varamedlem	William Kjær	Nordkappgata 31

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

Styrets representanter har hatt møter ca. hver tredje måned, totalt fem styremøter siden forrige årsmøte. I tillegg har styret holdt kontakt via chat underveis gjennom året, og det har vært kontakt og møter mellom enkelte i forbindelse med pågående prosjekter.

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

Rasfarevarsling

Styret har tegnet avtale med Solid Eiendomsservice AS. De gjennomfører jevnlig kontroll av snø og is på tak, og gjennomfører fjerning av istapper, snø og is når dette utgjør en sikkerhetsrisiko. Dette vil være en løpende avtale til eventuell oppsigelse fra sameiets side.

Loftsutbygging

Styret har jobbet videre med utbyggingsprosjektet etter vedtak om å tillate salg av loft- og kjellerareal under årsmøtet i 2020. Det ble etter forrige årsmøte innhentet tre forskjellige tilbud fra advokatfirmaer for juridisk bistand i forbindelse med salgsprosessen. Her har styret valgt på benytte seg av Advokat Jon Rike

Før jul ble det sendt ut forslag til salgskontrakt. Loftsutbyggerne på sin side har hatt ønske om å spesifisere enkelte punkter i kontrakten, og forslag til ny kontrakt er nå lagt frem for styret. Det gjenstår kun for partene å enes før kontraktene kan underskrives.

Øvrige prosjekter

Øvrige større prosjekter, som drenering og sentralt brannvarslingsanlegg, er som i fjor på vent til eventuelt salg av fellesarealer. Dette grunnet sameiets økonomi.

Informasjon fra styret

VÅRDUGNAD 13.MAI

Oppslag vil komme, men hold av datoen! Det blir i god tradisjon; vafler, barnebrus, voksenbrus, rydding og hagestell. Det vil bli leid kontainer til felles avfall. Seksjonseiere vil få anledning til å kaste privat avfall ved ledig plass i kontainer, etter gjennomført dugnad.

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 forbi passerende. 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 naboelighetene.

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 slukkeutstyr 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.

Informasjon fra styret

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 forbigående. 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 naboileilighetene.

Pipeløp

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

Kommentar til årsregnskapet 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetningen.

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 2 775 300,-

Beløpet er noe høyere enn budsjettert som skyldes økte innbetalinger til dekning av lån.

Kostnader

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 1 983 488,-

Resultatet for 2023 er bedre enn budsjettert.

Primært skyldes differanse lavere kostnader til drift og vedlikehold. På den andre siden var utgifter til kommunale avgifter en del høyere enn budsjettert, det samme var rentekostnadene grunnet økt rente på sameiets lån.

Resultat

Årets resultat på kr -1 244,- fremkommer i resultatet. Underskuddet foreslås overført til annen egenkapital.

Kommentar til sameiets egenkapital pr. 31.12.2023

Sameiets egenkapital pr. 31.12 var på kr 918 483,-

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Kommentar til budsjett for 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjett for 2024.

Strøm

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

Forsikring

Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen samt forsikringssselskapets 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 2024, og et forslag til økning av felleskostnader med 10 prosent fra 1. juli.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet

Oslo, 12.04.2024
Styret i Portalgården Boligsameie

Marthe L. R. Fosser

Hilde Pernille Nordby

Lasse Holme

Håkon Lillelien

Arne Friestad

PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

RESULTAT		2023	Budsj. 23	2022
<u>Inntekter</u>	<u>Note</u>			
Fellesutgifter		1 557 588	1 557 436	1 415 688
Innbetaling lån		1 093 536	1 041 336	895 128
Innbetaling infrastruktur fiber		124 176	124 176	124 176
Diverse inntekter		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum Inntekter		<u>2 775 300</u>	<u>2 722 948</u>	<u>2 434 992</u>
<u>Driftskostnader</u>				
Styrehonorar/styreutgifter		60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift		8 460	8 460	8 460
Aktivert vedlikehold	2	321 218	340 000	443 041
Strøm		246 677	300 000	299 488
Offentlige avgifter		588 083	500 000	495 707
Infrastruktur fiber		124 176	130 000	124 156
Renhold og matteleie		81 443	77 500	75 891
Diverse utgifter		2 640	15 500	19 433
Drift og vedlikehold	3	106 782	300 000	137 892
Forretningsfører		82 060	82 060	77 484
Revisjon	4	13 500	12 500	12 500
Vaktmester		73 195	70 000	67 758
Snørydding/gressklipping		71 272	65 000	63 391
Forsikring	5	195 532	195 500	178 941
Bankgebyrer		<u>8 450</u>	<u>5 000</u>	<u>9 126</u>
Sum driftskostnader		<u>1 983 488</u>	<u>2 161 520</u>	<u>2 073 268</u>
DRIFTSRESULTAT		<u>791 812</u>	<u>561 428</u>	<u>361 724</u>
<u>Finansinntekter/kostnader</u>				
Renteinntekter		14 700	572	2 037
Rentekostnader		<u>807 756</u>	<u>722 000</u>	<u>521 073</u>
Sum finansinntekter/kostnader		<u>-793 056</u>	<u>-721 428</u>	<u>-519 036</u>
ÅRSRESULTAT		<u>-1 244</u>	<u>-160 000</u>	<u>-157 312</u>

PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

BALANSE PR. 31. DESEMBER	2023	2022
<u>Eiendeler:</u>		
Anleggsmidler		
Periodisering av oppussing	2	
	<u>13 261 638</u>	<u>13 582 856</u>
Sum anleggsmidler	<u>13 261 638</u>	<u>13 582 856</u>
Omløpsmidler		
Fordringer:		
Utestående fellesutgifter	12 828	7 317
Forskuddsbetalte kostnader	0	0
Andre fordringer	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum fordringer	<u>12 828</u>	<u>7 317</u>
Bankinnskudd		
Bankinnskudd	<u>1 142 293</u>	<u>1 103 321</u>
Sum bankinnskudd	<u>1 142 293</u>	<u>1 103 321</u>
Sum omløpsmidler	<u>1 155 121</u>	<u>1 110 638</u>
Sum eiendeler	<u>14 416 759</u>	<u>14 693 494</u>
<u>Egenkapital og gjeld:</u>		
Egenkapital		
Annen egenkapital	6	
	<u>918 483</u>	<u>919 727</u>
Sum opptjent egenkapital	<u>918 483</u>	<u>919 727</u>
Sum egenkapital	<u>918 483</u>	<u>919 727</u>
Langsiktig gjeld:		
Lån OBOS banken	7	
	<u>13 261 638</u>	<u>13 582 856</u>
Sum langsiktig gjeld	<u>13 261 638</u>	<u>13 582 856</u>
Kreditorer/Leverandørgjeld	41 615	60 393
Avsatt styrehonorar	1	
	120 000	60 000
Avsatt arbeidsg. avgift	16 920	8 460
Påløpt rente	3 833	3 833
Forskuddsbetalte fellesutgifter	<u>54 270</u>	<u>58 225</u>
Sum kortsiktig gjeld	<u>236 638</u>	<u>190 911</u>
Sum gjeld	<u>13 498 276</u>	<u>13 773 767</u>
Sum egenkapital og gjeld	<u>14 416 759</u>	<u>14 693 494</u>

Oslo, 12. april 2024

Marthe Rossing Arne Friestad Håkon Lillelien

Lasse Holme Hilde Pernille Nordby

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 - Styrehonorar/styreutgifter:

Avsatt styrehonorar, 2 år	120 000
Sum	<u>120 000</u>

Note 2 - Periodisering av oppussing:

Aktivert oppussing pr. 31.12.22	13 582 856
Årets betalt avdrag	321 218
Sum	<u>13 261 638</u>

Note 3 - Drift og vedlikehold:

Festebraketter avvisere rasfareskilt	39 000
Beskjæring av tre	8 787
Juridisk bistand salg loft	55 000
Container	3 995
Sum	<u>106 782</u>

Note 4 - Revisjon:

Revisjon av regnskapet for 2022	13 500
Sum	<u>13 500</u>

PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 5 - Forsikring:

Protector Forsikring 1455194-2.1

Belastet premie 2023

195 532

Sum

195 532

Note 6 - Annen egenkapital:

Egenkapital pr. 01.01

919 727

Disponert av årets resultat

-1 244

Sum

918 483

Note 7 - Lån OBOS banken:

Avdrag som forfaller innen 5 år

1 675 000

Avdrag som forfaller om mer enn 5 år

11 586 638

Sum

13 261 638

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Portalgården Boligsameie

Oslo, 25. april 2024

14550 15049

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Portalgården Boligsameiesom viser et underskudd på - NOK 1.244.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styret og forretningsførerers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførerers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 25.april 2024



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

BUDSJETT	2024	Res 2023
<u>Inntekter</u>		
Fellesutgifter inkl økn 10% fom 1/7	1 713 499	1 557 588
Innbetaling lån	1 226 304	1 093 536
Innbetaling NextGenTel likt pr seksjon	124 176	124 176
Diverse inntekter	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum Inntekter	<u>3 063 979</u>	<u>2 775 300</u>
<u>Driftskostnader</u>		
Styrehonorar/styreutgifter	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Avdrag lån (avskrivning vedlikehold)	290 000	321 218
Strøm	300 000	246 677
Offentlige avgifter	680 000	588 083
NextGenTel	130 000	124 176
Renhold, vaktmester og matteleie	150 000	81 443
Diverse utgifter	15 500	2 640
Drift og vedlikehold	220 000	106 782
Forretningsfører	85 424	82 060
Revisjon	13 500	13 500
Vaktmester (slått sammen med renhold)	0	73 195
Snørydding/gressklipping	70 000	71 272
Forsikring	212 430	195 532
Bankgebyrer	<u>8 500</u>	<u>8 450</u>
Sum driftskostnader	<u>2 243 814</u>	<u>1 983 488</u>
DRIFTSRESULTAT	<u>820 165</u>	<u>791 812</u>
<u>Finansinntekter/kostnader</u>		
Renteinntekter	15 535	14 700
Rentekostnader	<u>935 700</u>	<u>807 756</u>
Sum finansinntekter/kostnader	<u>-920 165</u>	<u>-793 056</u>
ÅRSRESULTAT	<u>-100 000</u>	<u>-1 244</u>

Portalgården boligsameie

Protokoll fra ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte ble avholdt torsdag den 25/4-24 via Microsoft Teams.

Følgende ble behandlet:

1. **Konstituering**
 - A) Valg av møteleder**

Svein Johannessen ble valgt.
 - B) Opptak av navnefortegnelse**

16 seksjonseiere var logget inn med 15 stemmer. I tillegg hadde Marthe Rossing fullmakt fra Ståle Brandt-Larsen så det var 16 stemmer på møtet.
Svein Johannessen møtte fra SK Eiendom
 - C) Valg av sekretær og minst en til å undertegne protokollen sammen med møteleder**

Svein Johannessen ble valgt til referent og William Kjær å medundertegne protokollen.
 - D) Godkjenning av innkalling og dagsorden**

VEDTAK: Godkjent.

2. **STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023**

Det er ønskelig med mere informasjon rundt lofts utbyggingen. Det er litt frem og tilbake rundt innholdet i kontrakten, det vil komme en e-post fra styret om kort tid. Styret håper at kontrakten vil bli signert om kort tid. Etter årsmøtet i 2020 ble det besluttet å tilby seksjoner under loftet kunne få kjøpe loftet, så det skulle ikke selges utenfor sameiet. Det er laget en helhetsplan for fremtidig utbygging, spesielt med tanke på fasaden og sameiet er på gul liste hos byantikvaren. Dette måtte også godkjennes av byantikvaren og tok lang tid.
VEDTAK: Styrets årsrapport ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
VEDTAK: Godkjent.

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

VEDTAK: Vedtatt honorert etter regnskapet.

5. **DUGNAD I 2024 blir 13. mai og til høsten, oppslag kommer**

6. **BUDSJETT FOR 2024**

Fellesutgifter foreslås økt med 10% fra og med 1/7 i 2024. Styret jobber videre med loftssalg og dreneringen, dette er da ikke med i utsendt budsjett.
VEDTAK: Godkjent.

7. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A)** Lasse Holme Hordvik valgt til styreleder for 1 år
 - B)** Arne Friestad, Håkon Lillelien og Marthe Rossing valgt til styremedlemmer for 1 år.
 - C)** William Kjær valgt til varamedlem for ett år.

Svein Johannessen

William Kjær

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

This documents contains 1 pages before this page

Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

VEDTEKTER

FOR

PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

Fastsatt 15.08.2013 for 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 besluttet gjennomført.

§ 4. BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLEAREAL

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 godkjenning. Styret kan 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 gå 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 styremedlemmer

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 framtrædende 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 førstkommande 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 UTLEIEFORHOLD

Salg og fremleie skal straks meldes styret, slik at styret og forretningsfører til enhver 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 forsikringskader, 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 forsikringskade 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 hensynfulle, 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

Fellessarealene skal være til glede for alle beboerne i sameiet.

Det er ikke tillatt å kaste søppel eller sigarettneiper 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 i tråd med retningslinjer og godkjennelser av kommunen/sameiet, skal tilbakeføres for sameierens regning.

Det kan monteres markiser og utvendige persiener, 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 antenkelig 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 karmen 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. Komplette 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.

* * *

Handelsbanken

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

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1

00913253183

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22397560


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



19990000

S:018479, A:009240, 1/3, K:006661, B:0000

X237X00B - 039673

 Vedrørende lån nr. : 9492.70.42252

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet ditt vil bli endret med virkning fra 02.02.24. Dette skjer med bakgrunn i at rentenivået i markedet har endret seg.

Nye rentesatser blir:

Nominell rente : 7,150 % p.a.

Effektiv rente : 7,400 % p.a.

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

Ny nedbetalingsplan ligger vedlagt.

Om du har spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

009251 - 8702384210066720100003

Handelsbanken

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

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1

00913253183

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22397560

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

X237X00B - 039673

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9492.70.42252

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 13.261.638,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	6,900 %
Ny rente fra 02.02.2024	7,150 %
Ny eff. rente 02.02.2024	7,400 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	20 år og 9 mnd
Innfrielsesdato	30.09.2044
Første forfall	30.01.2024
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 100.323 frem til 02.02.2024
Terminomkostninger	kr 90
Utbetalingsdato	04.10.2021

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

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
30.01.2024	100.413	77.518	90		22.805	13.238.833
02.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS			: 7,150 %		
02.02.2024	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			102.332	(RENTER OG AVDRAG)	
29.02.2024	102.422	77.317	90		25.015	13.213.818
30.03.2024	102.422	77.441	90		24.891	13.188.927
30.04.2024	102.422	79.873	90		22.459	13.166.468
30.05.2024	102.422	77.164	90		25.168	13.141.300
30.06.2024	102.422	79.584	90		22.748	13.118.552
30.07.2024	102.422	76.883	90		25.449	13.093.103
30.08.2024	102.422	79.292	90		23.040	13.070.063
30.09.2024	102.422	79.152	90		23.180	13.046.883
30.10.2024	102.422	76.464	90		25.868	13.021.015
30.11.2024	102.422	78.855	90		23.477	12.997.538
30.12.2024	102.422	76.174	90		26.158	12.971.380
SUM 2024	1.227.055	935.717	1.080		290.258	12.971.380
30.01.2025	102.422	78.756	90		23.576	12.947.804
28.02.2025	102.422	73.554	90		28.778	12.919.026
30.03.2025	102.422	75.922	90		26.410	12.892.616
30.04.2025	102.422	78.292	90		24.040	12.868.576
30.05.2025	102.422	75.624	90		26.708	12.841.868
30.06.2025	102.422	77.984	90		24.348	12.817.520
30.07.2025	102.422	75.325	90		27.007	12.790.513
30.08.2025	102.422	77.672	90		24.660	12.765.853
30.09.2025	102.422	77.522	90		24.810	12.741.043
30.10.2025	102.422	74.875	90		27.457	12.713.586
30.11.2025	102.422	77.205	90		25.127	12.688.459
30.12.2025	102.422	74.566	90		27.766	12.660.693
SUM 2025	1.229.064	917.297	1.080		310.687	12.660.693
SUM 2026	1.229.064	894.355	1.080		333.629	12.327.064
SUM 2027	1.229.064	869.703	1.080		358.281	11.968.783
SUM 2028	1.229.064	843.337	1.080		384.647	11.584.136
SUM 2029	1.229.064	814.795	1.080		413.189	11.170.947
SUM 2030	1.229.064	784.278	1.080		443.706	10.727.241
SUM 2031	1.229.064	751.491	1.080		476.493	10.250.748
SUM 2032	1.229.064	716.390	1.080		511.594	9.739.154
SUM 2033	1.229.064	678.470	1.080		549.514	9.189.640
SUM 2034	1.229.064	637.879	1.080		590.105	8.599.535
SUM 2035	1.229.064	594.275	1.080		633.709	7.965.826
SUM 2036	1.229.064	547.553	1.080		680.431	7.285.395
SUM 2037	1.229.064	497.165	1.080		730.819	6.554.576
SUM 2038	1.229.064	443.173	1.080		784.811	5.769.765
SUM 2039	1.229.064	385.183	1.080		842.801	4.926.964

Fortsetter på neste side

Handelsbanken

Dato: 18.01.2024 Sidenr. 3 00913253183

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

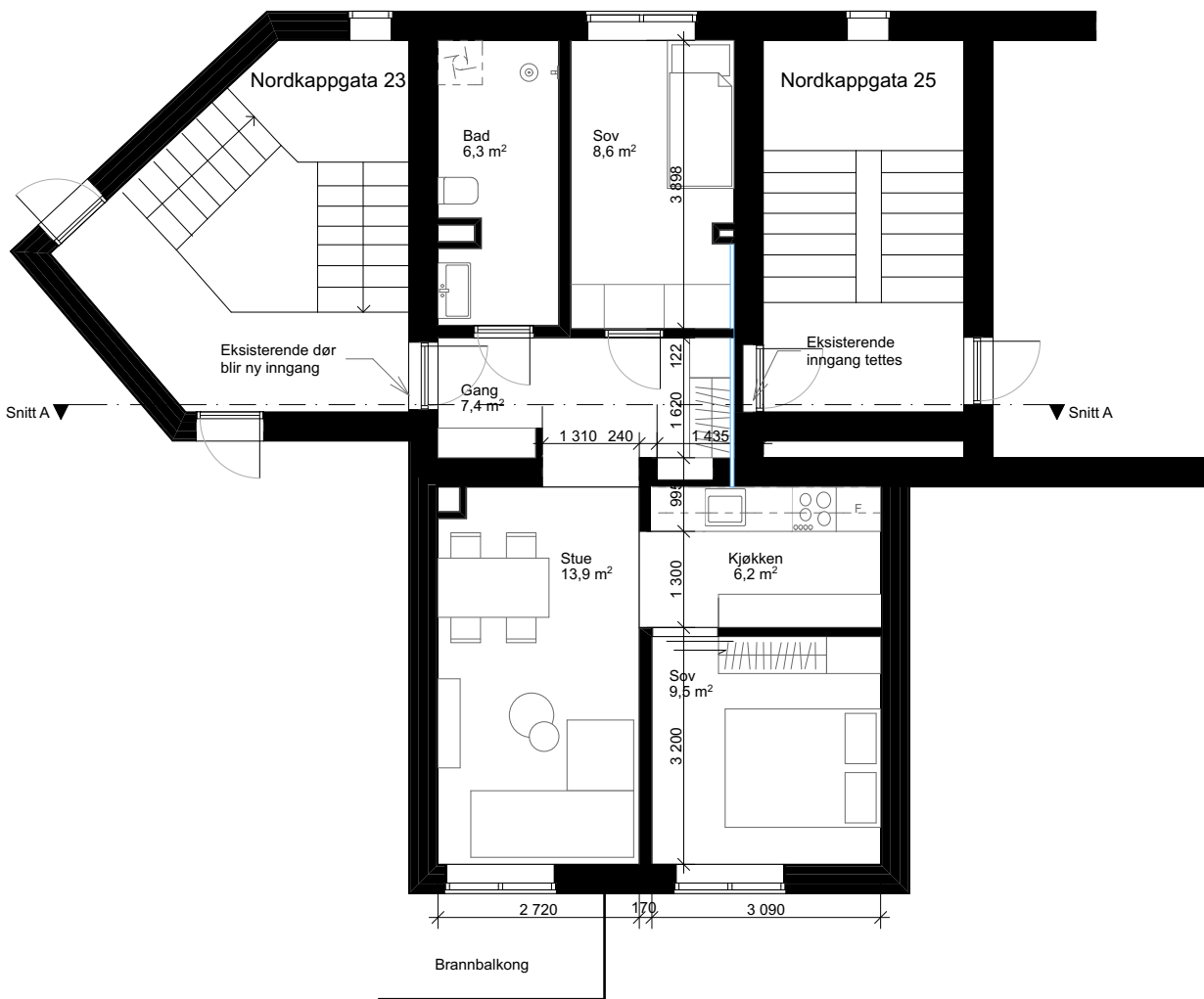
Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
SUM 2040	1.229.064	323.008	1.080		904.976	4.021.988
SUM 2041	1.229.064	256.035	1.080		971.949	3.050.039
SUM 2042	1.229.064	184.222	1.080		1.043.762	2.006.277
SUM 2043	1.229.064	107.098	1.080		1.120.886	885.391
SUM 2044	912.559	26.358	810		885.391	0
TOTAL	25.491.830	12.207.782	22.410		13.261.638	0

X237X00B - 039673

S:0181893, A:000929242, 3/3, K:0069691, B:0000



009253 - 1702384210056720310007



	Prosjekterende Fjord Arkitekter Bjerregaardsgt 1A 0172 Oslo Tlf. 40 41 61 61	Tiltakshaver Finn Magnus Rasmussen #Client Full Address	Prosjekt navn Portalgården	Prosjektnr. -	Skjema / Detalj Ny plan	Målestokk 1:100	Tegner #Contact Prefix Title	Tegnet dato 02.12.16
	Tomteadresse Nordkappgata 25 OSLO 0479	Gnr / Bnr 224/307	Tegningsnr. A20-03	Ark A4	Kontroll	Rev 0		



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FJORD ENTREPRENØRER AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201618292-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: May Holm

Dato: 29.03.2017

Arkivkode: 531

Byggeplass: NORDKAPPGATA 25 Eiendom: 224/307/0/0
Tiltakshaver: Finn Magnus Rasmussen Adresse: General Birchs gate 20, 0454 OSLO
Søker: FJORD ENTREPRENØRER AS Adresse: Bjerregaards gate 1A, 0172 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Nordkappgata 25

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tetting av utgang til trappeoppgang, mottatt 24.03.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201618292			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan	A20-03	02.12.2016	1/6

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.03.2017 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

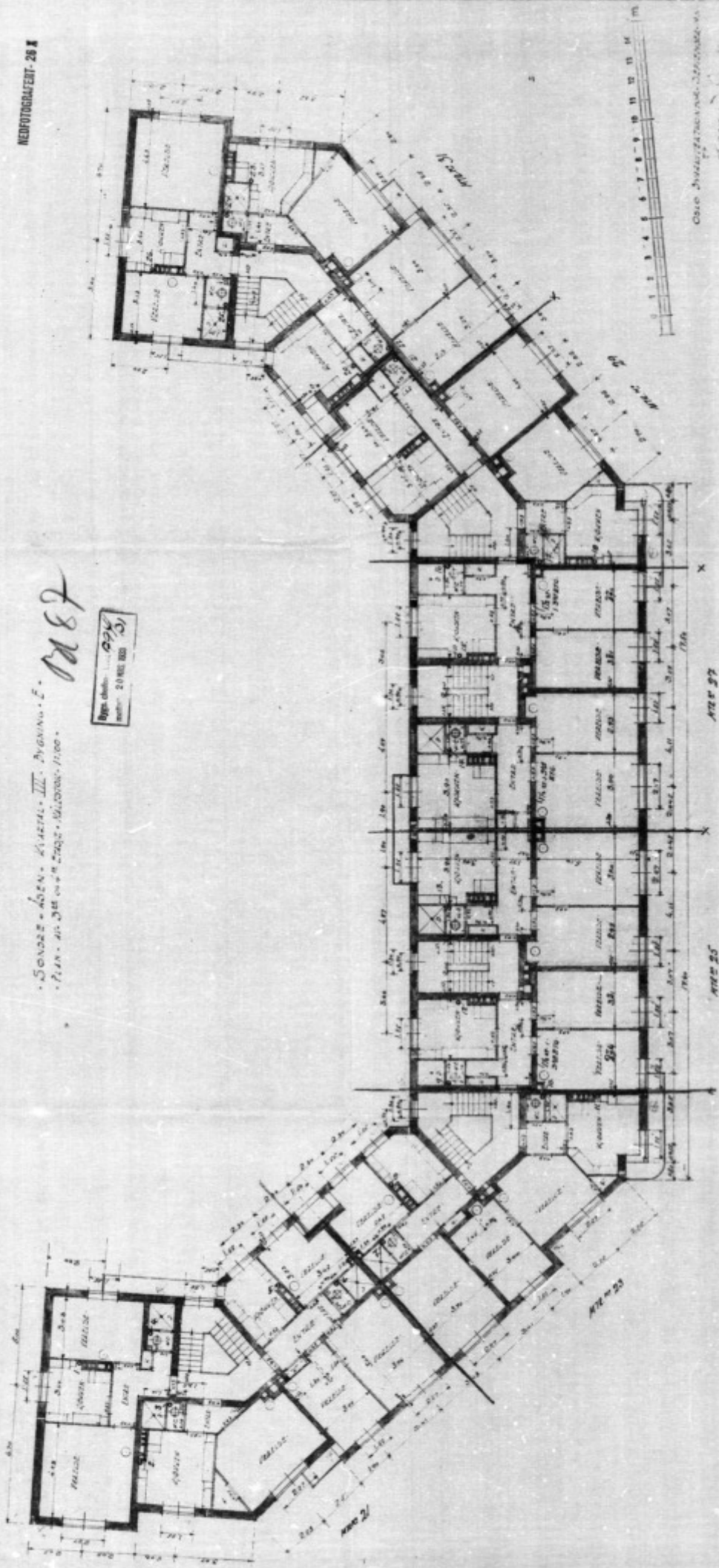
21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Finn Magnus Rasmussen, General Birchs gate 20, 0454 OSLO, finn@fjordgruppen.no

СОНДЖ - АБЕН - КИМЕЛ - III - ДУГАНУ - I.
 ПЛАН - ПО ДАТА 04.08.2002 - ШКОЛОН: 11.00.

1887

Всего sheets: 20 (из 20)



ОБЩ. ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО
 "Славия" - Белград

Славия
 11.00.00.00

114 794
1921

Anders
Lund

Expeditions-Dokument

apparatet *Vædingstuen*
Mat. no. *Londre Asew Kort VIII. Blad E. Bygning A. B. C. D.*
Dato *26 mai 1921* Attestert

Overenskommet Hr. Opmålingsseksjonen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, pa-
skrevitoter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloak-
Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den *26 mai 1921*

A. Hilland

Londre Asew reguleringschefen
Kortfortegnelse over de enkelte Tomter under Kortet VIII
er ikke begjæret.

Oslø oppmålt *20/5 1921*

Kilpestrøm

E. Hansen

724



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF GRUPPEN NORGE AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Dato: 13.01.2017

Deres ref.:

Vår ref.: 201603092-10
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Sondre Sanna

Arkivkode: 531

Byggeplass:	NORDKAPPGATA 21 - 3 1	Eiendom:	224/307/0/0
Tiltakshaver:	PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	AF GRUPPEN NORGE AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Nordkappgata 21 - 3 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, mottatt 05.12.2016.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.01.2017 av:

Sondre Sanna - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Kopi til:

PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO,
oddskogs@online.no

MUR OG PIPESERVICE AS
Smiebakken 11
3057 SOLBERGELVA

Deres ref.:
Stian Gaathaug

Vår ref. (saksnr.):
202110168 - 5
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
John Philip Santillan

Dato: 03.09.2021

Adresse: NORDKAPPGATA 21 - 31
Tiltakshaver: PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 224/307
Søker: MUR OG PIPESERVICE AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Nordkappgata 21-31 - Skorsteiner

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 20 skorsteiner, mottatt 02.09.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202110168			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Flyfoto - Oversikt av skorsteiner			1/8

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler

Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

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

Arbeidssted Nordkappgaten 21 b.	Journalnr. 62/1268	Tegn. nr. 1-0
Arbeidets art Underjordisk nettstasjon nr. 2330	Innløst 5/5-62	
Bygningens art		
Byggherre Oslo Lysverker, Sommerrogaten 1.		
Byggemelder -"- -"- -"-		

Dato **11. juli 1962 IS/Krw**

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

Det vises til vedlagte gjenpart av byplankontorets og parkvesenets uttalelser av 15/5- og 4/6 1962.

I henhold til bygningsvedtektens § 1^{lit} overlates ansvaret for den statiske dimensjonering og arbeidets utførelse til Oslo Lysverker. Gjenpart av brannvesenets uttalelse av 22/6 1962 vedlegges. Bygningskontrollen må varsles skriftlig når arbeidet er utført.

Følgelig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene _____

og til «Alminnelige bestemmelser» på ---

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

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent. | <input type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| <input type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggeldvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | <input type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input type="checkbox"/> C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| | <input type="checkbox"/> H. |
| | <input type="checkbox"/> I. |
| | <input type="checkbox"/> J. |

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

A. Gjerstad
hem

J. Sundve

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler oven.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Arbeidets art

Underjordisk nettetasje nr. 2330

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Nordkappgaten 21, b,		62/1268
Byggherre	Ansvarshavende	

OSLO LYSVERKER
Sommerrogater. 1

D. s.

Oslo - 2

KR/kl.

Dato

17. september 1965.

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

Forbehold:

Kontrollen er overdradd til Oslo Lysverker i henhold til bygningsvedtekten § 140.

Kaare Regbo

Bygningsinspektør

Kaare Regbo.



Peter Hørte Lunde
NORDKAPPGATA 23

Dato: 17.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507759
8379693

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.224 BNR. 307

Vi viser til bestilling av 20250317 for NORDKAPPGATA 23.

GNR. 224 BNR. 307

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.12.1932.

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

2323 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

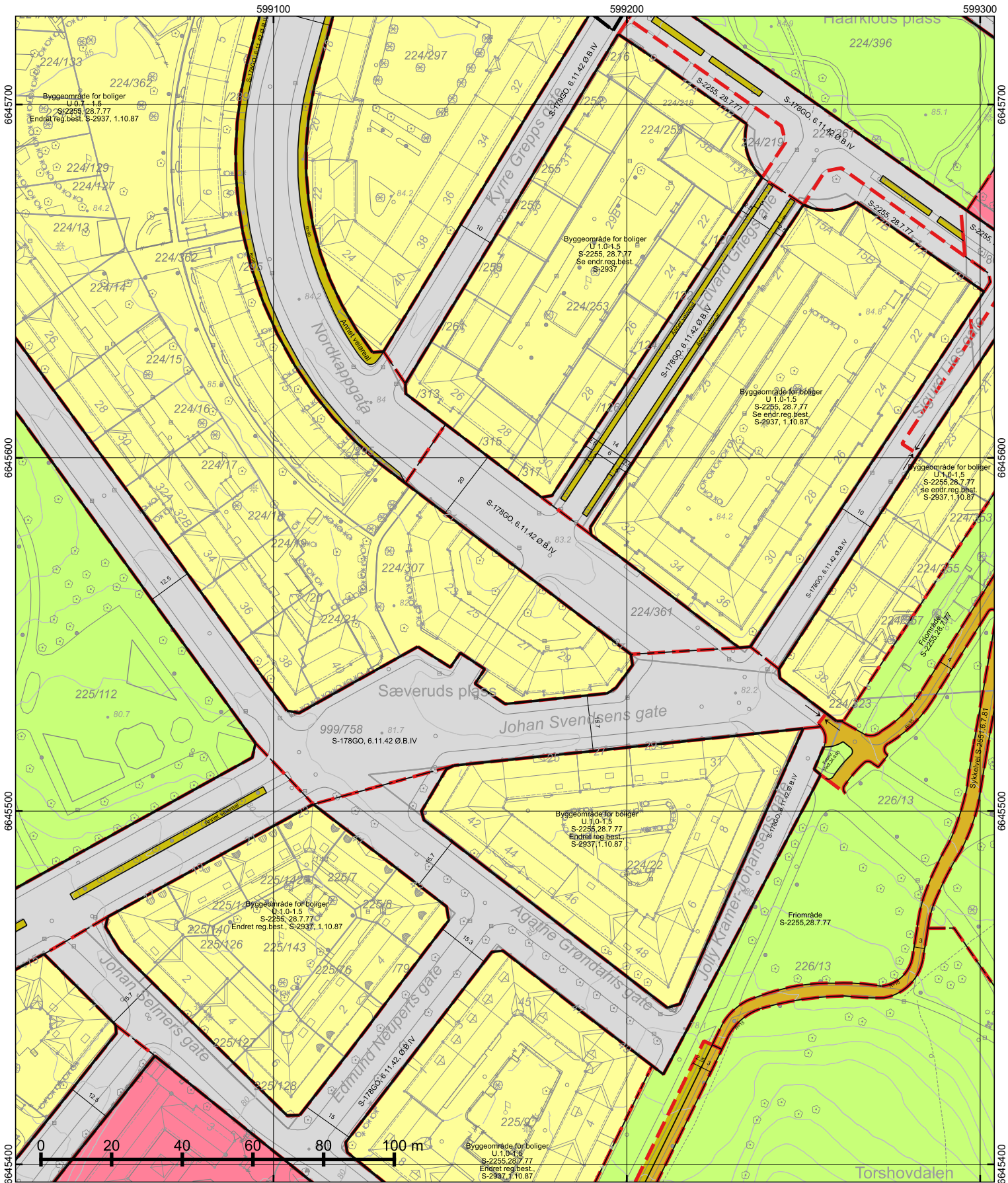
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 17.03.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 139804/ 86507759	Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3004819
Adresse: NORDKAPPGATA 23	Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/307	

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



Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

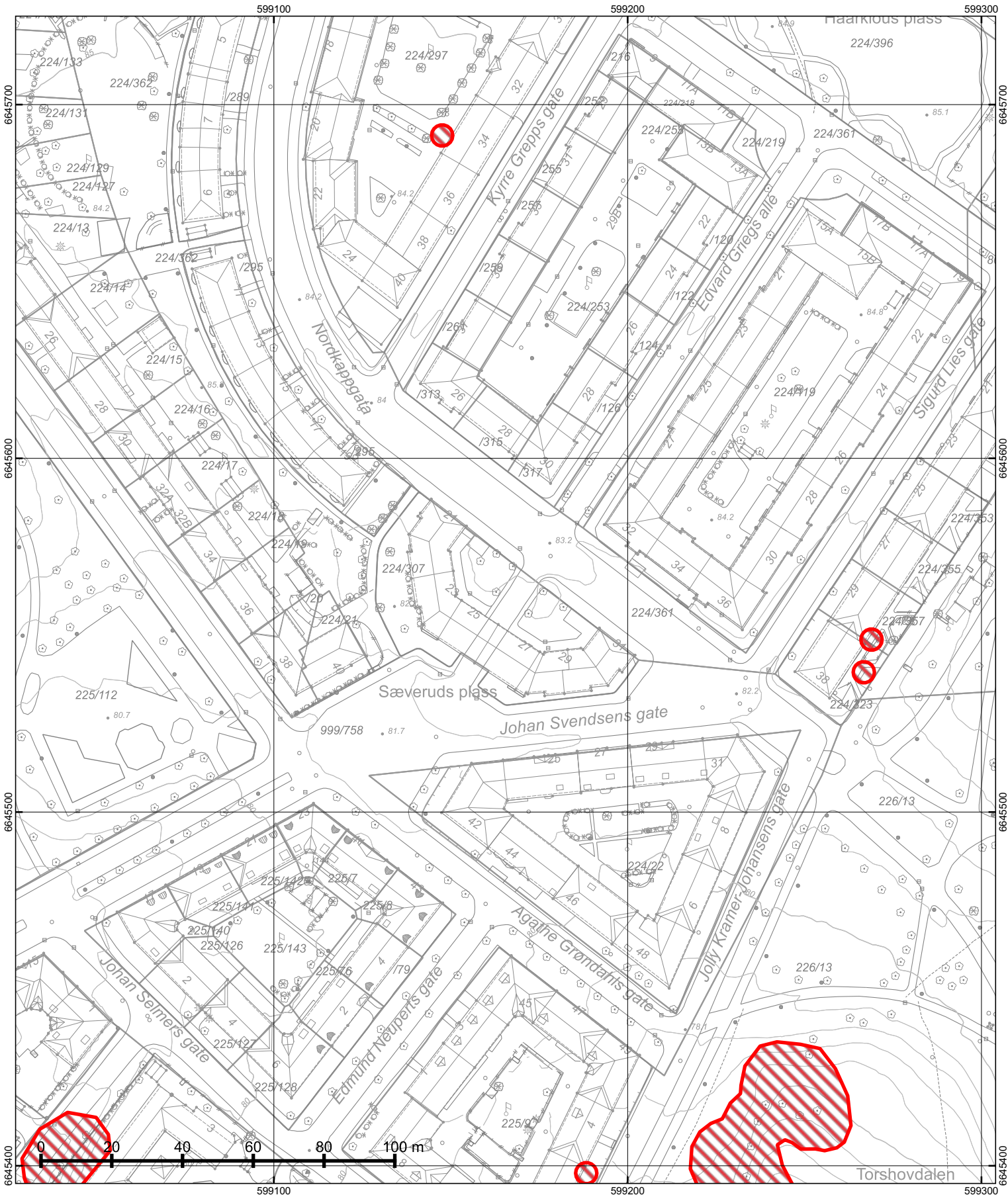
	2010 - Veg
	2014 - Gatetun

	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
--	--

	Inn-/utkjøring
---	----------------



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 17.03.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



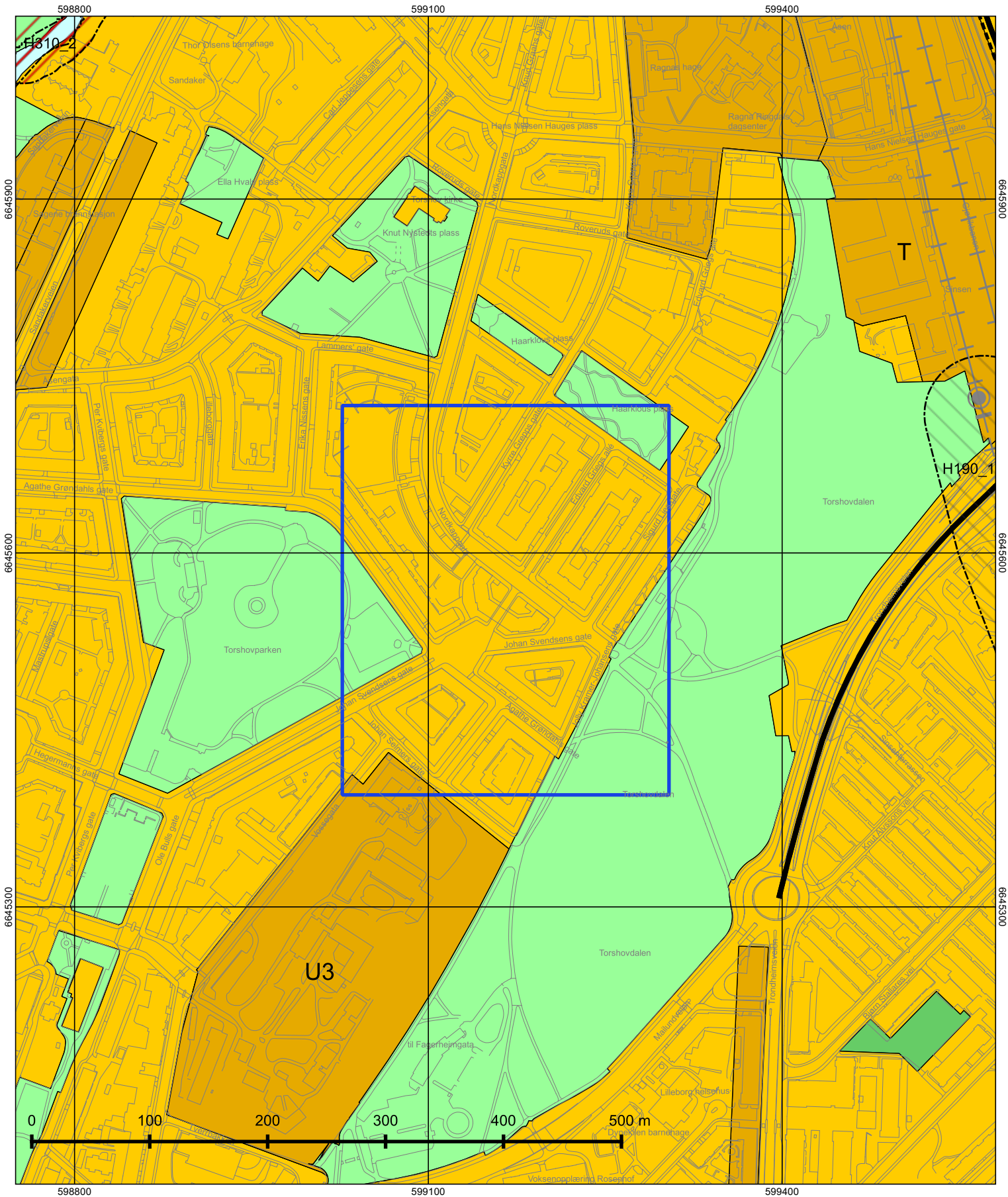
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139804/ 86507759
 Adresse: NORDKAPPGATA 23
 Gnr/Bnr: 224/307

Deres ref.: 15861/
 WM120_3000041_3004819
 Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.03.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 139804/86507759
 Deres ref.: 15861/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

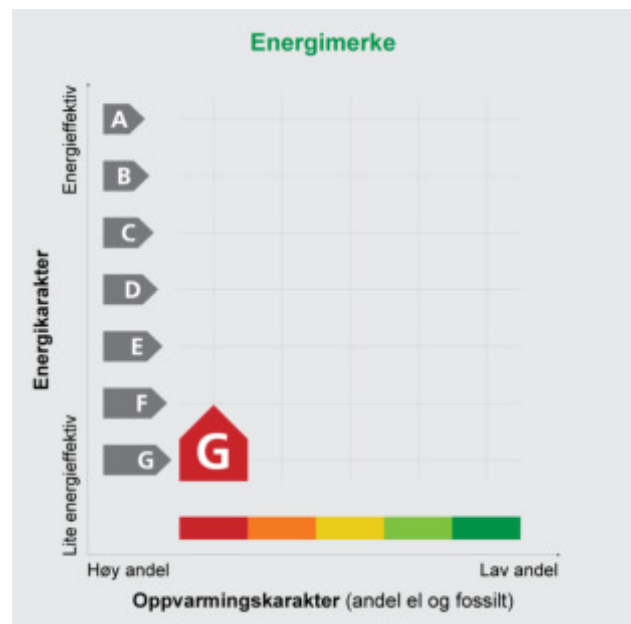


Tegnforklaring - kommuneplan

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nordkappgata 23
Postnr	0479
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	224
Bnr.	307
Seksjonsnr.	30
Festenr.	
Bygn. nr.	80553234
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2022-1349065
Dato	16.01.2022



Innmeldt av	Sofie Grefsrud Solnes
-------------	-----------------------

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: 5 771 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 771 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**

- **Etterisolering av yttervegg**

- **Utskifting av vindu**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Tetting av luftlekkasjer**

- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

- **Termografering og tetthetsprøving**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med detaljert registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1931

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 54

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler



LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og 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.

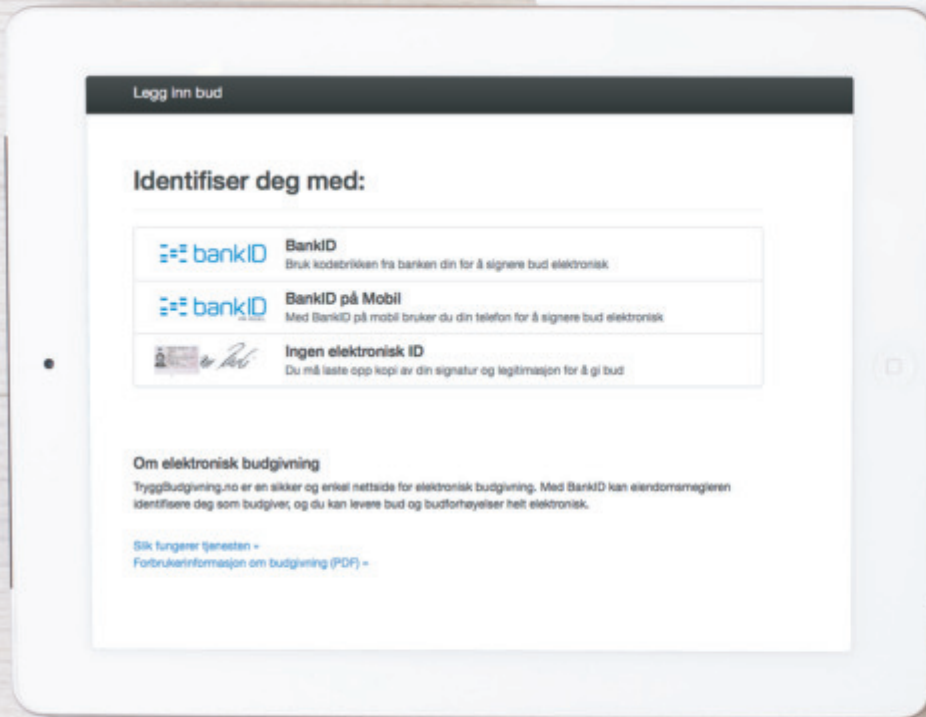
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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.



BUD OG BUDGIVNING

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Nordkappgata 23
Gnr. 224 Bnr. 307 Snr. 30 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-25-0128

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Peter Hørte Lunde

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 45 69 30 38

E-post: peter.lunde@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

For det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
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.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - Husk at også 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.
-

Notater



Notater

