PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

NORDKAPPGATA 25

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

NORDKAPPGATA 25, 0479 OSLO

Gnr: 224 Bnr: 307 Seksjon: 45
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	29/05/2026
Utskriftsdato:	05/06/2026
Oppdragsnummer:	99607
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

3-roms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid av tidligere eier:
2017/2016: Montering av ny kjøkkeninnredning

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:
2016: Oppussing av bad.
2017: Montering av nye vinduer.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1934, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Thomas Holme
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Thomas Holme , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 224 Bnr: 307 Seksjon: 45
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2323.3 m²
Eierbrøk seksjon:	65 / 2734
Hjemmelshaver:	Thomas Holme
Adresse:	Nordkappgata 25, 0479 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	29/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	05/06/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 05.06.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	28/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1934

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	9	0	0
4. etasje	66	0	0	0
Loft	0	7	0	0
Sum bolig:	66	16	0	0
Sum BRA:	82			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong og murkonstruksjon.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det foreligger ikke dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år. Ifølge eier er arbeidene av en art som ikke utløser krav til dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Stue, kjøkken, entrè og soverom
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Brannbalkong i metallkonstruksjon utenfor soverom (kjøkken).
Tilstandsvurdering:	Brannbalkongen skal kun benyttes i nødstilfeller og er derfor ikke besiktiget.

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast internt i leiligheten. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Kullfilterventilator i kjøkken. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert som ikke tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det er kun montert kjøkkenventilasjon med kullfilter (resirkulasjon), uten avtrekk til det fri. Dette gir begrenset fjerning av fukt, os og matlukt, og kan over tid medføre redusert luftkvalitet samt økt risiko for kondens og luktproblemer i boligen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap ved platetopp. Glassplate montert bak kum. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Ikea kjøkkeninnredning. Kjøkken oppgradert av tidligere eier 2016/2017 ifølge tidligere salgsannonse/egenerklæringsskjema.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er registrert noe bruksslitasje av maling av skapfronter. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som velholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater ved nedsenket himlinger. Malte betong for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,55 m målt i stue. Himlingshøyde ca. 2,47 m målt i entré.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert noe rissdannelser i murpuss/betong, i en helhetsvurdering er det gitt TG1. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i soverom (stue). Plassbygget garderobeskap med glatte fronter og åpen løsning i soverom (kjøkken).
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad. Elektrisk oppvarming for øvrig. Samsvarserklæring signert av Brudevold Elektro AS og datert 21.07.2025 er fremvist for følgende arbeider: - Montere taklampe i stue. Trekke pr2,5 til ny stikkontakt ved kjøkken Samsvarserklæring signert av Brudevold Elektro AS og datert 03.05.2024 er fremvist for følgende arbeider: - Rapport Samsvarserklæring signert av Brudevold Elektro AS og datert 01.08.2023 er fremvist for følgende arbeider: - Skifte av kombivern
Tilstandsvurdering:	Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 15.02.2024, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2016 i regi av borettslaget. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er registrert silikonfuge i overgang mellom vegg og gulv som fremstår ujevnt og lite pent utført. Utførelsen vurderes som ufagmessig og kan medføre redusert tetthet i overgangen, med risiko for fuktinntrengning og påfølgende fuktskader over tid. Det anbefales kontroll og eventuell utbedring av forholdet.

Det er funnet bom under flis ved sjakt. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert sprekkdannelse i fug mellom fliser i nederste rad på badet (under servant og i dusj). Sprekkdannelser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som over tid kan medføre fuktskader, svekket vedheft og ytterligere skader på fliser og fuger. Det anbefales videre undersøkelser for å avklare skadeomfang og årsak.
Det er fremlagt befaringsrapport fra M-Tett AS vedrørende det registrerte forholdet. Rapporten angir at observasjonen kan skyldes bevegelser mellom ulike materialer eller underlag bak flisene. På bakgrunn av befaringen vurderes forholdet av M-Tett AS som et kosmetisk avvik.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Speil montert over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260113
Addresse	Nordkappgata 25		
Postnr.	0479	Sted	OSLO
Selgers navn	Thomas Holme		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden desember 2020

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Protector

Polise/avtalenr.:

3822019-2.1

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Enkel sprekk mellom i fug mellom to fliser under vask. Tynn sprekk i flis bak servant. Tynn (ikke synlig), langsgående sprekk i nederste flisrad. Én flis midt på badet har også en tynn sprekk. Enkelte små rifter/sprekker i fuger på badet.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt ny mykfug på deler av badet mellom gulv og vegg grunnet misfarging på gammel fug (skyldtes trolig farge fra rettesnor).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Byttet i samarbeid med kompis som er faglært tømrer.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe sprekker i mupuss i fellesarealet og enkelte steder på bygården, men ikke i forhold til leiligheten.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vinduer byttet i regi av sameiet i 2017.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg er ikke kjent med hvem som gjorde arbeidet med å bytte vinduene i 2017.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet har på vedlikeholdsplanen å drenere rundt gården, men min forståelse er at dette vil skje etter loftsutbygging.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet jordfeilbryter, motert en vegghengt lampe og en takhengt lampe, samt festet en jordfeilledning etter inspeksjon fra Elvia. Inspeksjon fra Elvia ble godkjent etter utbedring av elektriker.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentene ligger i boligmappa til boligen. Alle arbeider er utført av Elektrikerfirmaet Brudevold AS.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia utførte kontrollen. Ett avvik ble funnet. Brudevold AS gjorde jobben med å utbedre feilen. Feilen var at an jordledning var løsnet. Denne ble festet igjen og tilsynsrapporten lukket og eltilsyn ble godkjent.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, av Brudevold Elektro AS

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er gitt rammetillatelse til utbygging av loft. 6 enheter har kjøpt kontrakt for å bygge ut loft. Dette vil skje høst 2026, vår 2027. Denne seksjonen kan også henvende seg til styret for kjøp av loftsareal for utbygging.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er gitt rammetillatelse til utbygging av loft. 6 enheter har kjøpt kontrakt for å bygge ut loft. Dette vil skje høst 2026, vår 2027. Denne seksjonen kan også henvende seg til styret for kjøp av loftsareal for utbygging.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Kontakt megler ved spørsmål om utbygging av loft.

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 forsikringsgiver sitt 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 forsikringsgiver 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 forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

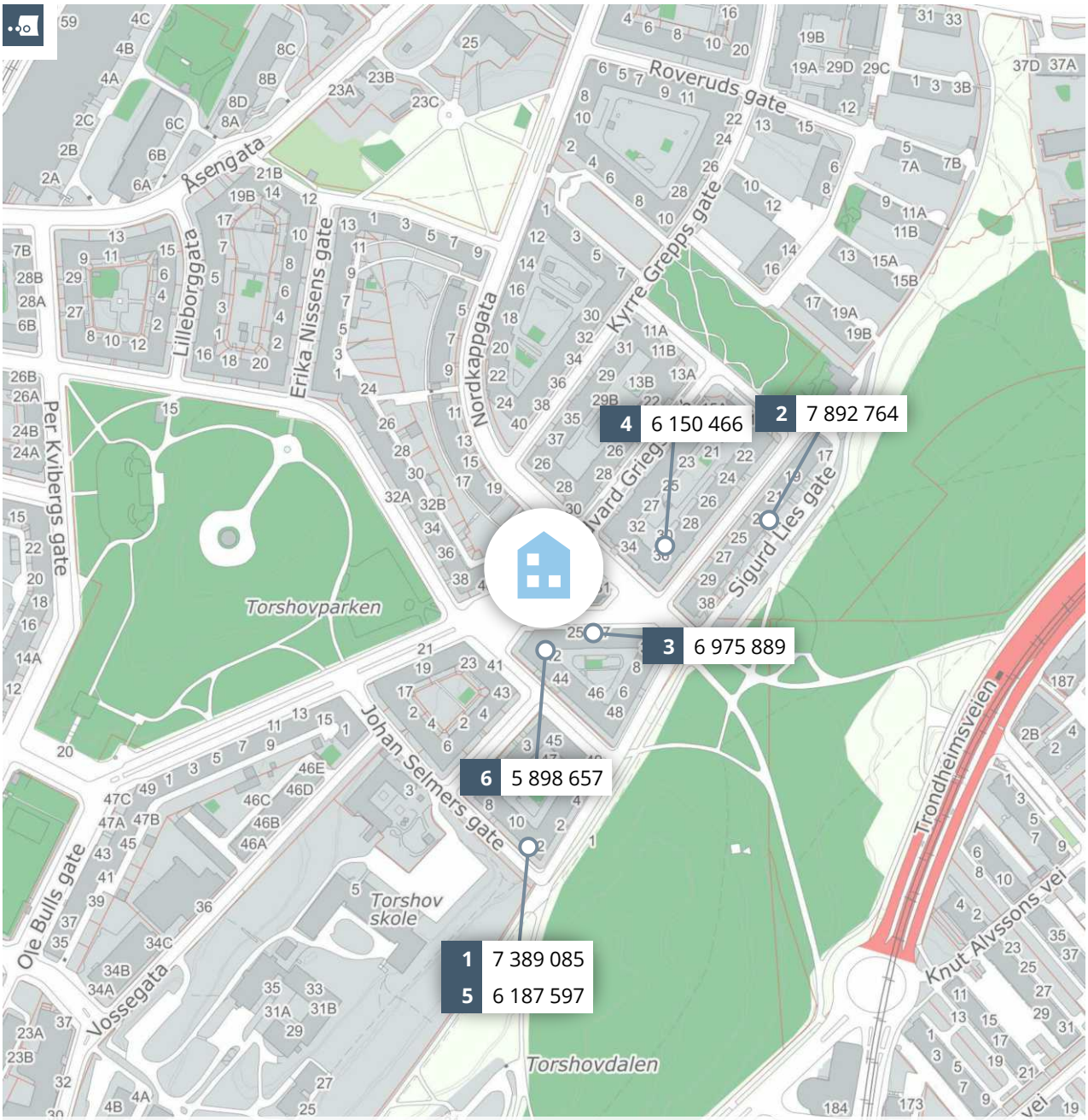
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.06.2026

Signert av *Thomas Holme*

Initialer selger:
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

NORDKAPPGATA 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 06.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Skårdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordkappgata 25, 0479 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1934

GNR 224 BNR 307 FNR 0 SNR 45 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 8

Verdivurdert til

6 300 000

300 935	6 600 935	100 014
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1934

Fellesutgifter	6 569
Formue	19 428
Soverom	2
Etasje	4
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Johan Selmers gate 12 59 m² 1924 3. etg 2 sov	02.09.2025	6 250 000	**7 150 000**	239 085	7 389 085	**125 239**
2 Sigurd Lies gate 23 76 m² 1952 2. etg 2 sov	04.05.2026	7 400 000	**7 600 000**	292 764	7 892 764	**103 852**
3 Johan Svendsens gate 27 64 m² 1924 2. etg 2 sov	03.03.2026	6 950 000	**6 950 000**	25 889	6 975 889	**108 998**
4 Sigurd Lies gate 30 60 m² 1932 4. etg 2 sov	23.03.2026	5 500 000	**5 820 000**	330 466	6 150 466	**102 508**
5 Johan Selmers gate 12 69 m² 1924 3. etg 1 sov	03.03.2026	5 590 000	**5 925 000**	262 597	6 187 597	**89 675**
6 Agathe Grøndahls gate 42 69 m² 1924 1. etg 1 sov	29.09.2025	5 950 000	**5 850 000**	48 657	5 898 657	**85 488**

En sjarmerende og gjennomgående 3-roms toppleilighet som kombinerer klassiske bygårdskvaliteter med moderne oppgraderinger.

Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets øverste etasje, noe som gir gode lysforhold, hyggelig utsikt mot nærområdet og en luftig atmosfære. Her får du en velholdt bolig med praktisk planløsning, romslige oppholdsarealer og to gode soverom. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene, og både kjøkken, overflater og vinduer er oppgradert de senere årene.

Toppleilighetene har mulighet til å bygge ut loftet over egen seksjon. Se salgsoppgave for mer informasjon.

Kort oppsummert:
• Moderne IKEA-kjøkken fra 2017 med integrerte hvitevarer
• Bad oppusset i regi av borettslaget i 2016
• Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2017
• To gode soverom med gode oppbevaringsmuligheter
• Pent oppgraderte overflater og enstavs parkett
• Loftsbod på ca. 7 kvm og kjellerbod på ca. 9 kvm disponeres

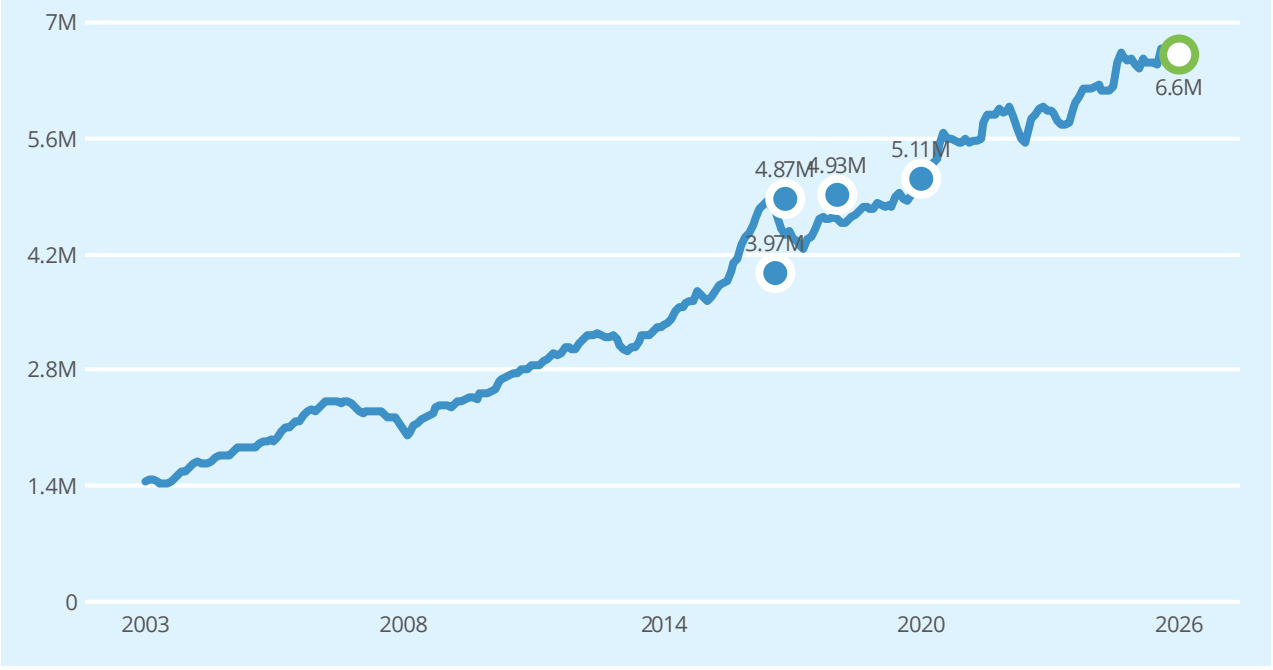
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.07.2024		01.07.2024	-	2 607 500	-	2 607 500	2
14.08.2020	20.08.2020	02.12.2020	4 690 000	4 800 000	314 156	5 114 156	
07.09.2018	18.09.2018	18.01.2019	4 650 000	4 600 000	326 000	4 926 000	
03.07.2017	14.07.2017	23.08.2017	4 850 000	4 600 000	273 287	4 873 287	
24.04.2017	27.04.2017		3 500 000	3 700 000	273 287	3 973 287	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 8 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

7.7M
7.5M
7 243 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
89
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 8 grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

6.4M
6 313 000 Salgspris i snitt
6 249 000 Prisantydning i snitt
6.2M
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

114 377 Sagene bydel i snitt siste 9 mnd

105 672 ÅSEN RODE 8 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

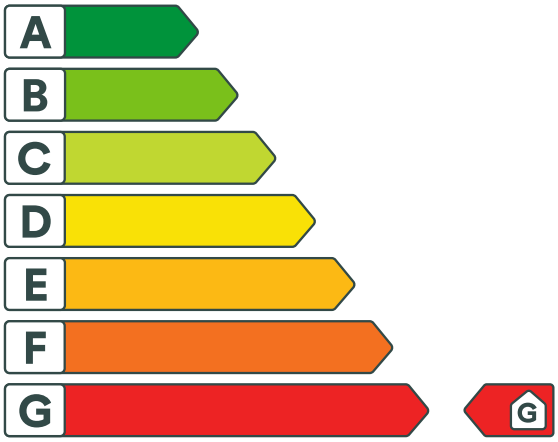
100 014 Nordkappgata 25 Totalpris 6 600 935

enova

Energiattest



Adresse **Nordkappgata 25, 0479 OSLO**	
Dato for energimerking **02.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305958**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80553234**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **307**
Seksjonsnummer **45**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1934**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **337,62 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **337,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 283 kWh**

Nordkappgata 25, 0479 OSLO

Detaljering

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

Nordkappgata 25, 0479 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Navn: Victoria Nilsen Carroza
Firma: Privatmegleren Renommé As

Oslo, 01.06.2026

Salg av seksjon 45 i Portalgården Boligsameie – Thomas Holme, oppdragsnr. 40260113

Viser til bestilling av meglerinformasjon i dag i forbindelse med salg av ovennevnte seksjon i Portalgården Boligsameie.

Vedlagt oversendes:

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

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er fra 1.7.2026 kr. 4.141. I tillegg betales p.t. kr. 2.428 som nedbetaling av lån.
- Andel formue pr. 31.12.2025: kr. 19.428.
- Andel gjeld pr. 31.12.2025: kr. 300.935.
- Sameiet har et lån til rest med ca kr. 12.511.000 pr. d.d. Rente p.t. 6,65 %. Vedlegger nedbetalingsplan.
- Sameiet er forsikret i Protector, polise nr. 1508776.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.725 inkl. mva (konto 5005.06.60009).
- Selger er styreleder, Thomas Holme, tlf 97559027, e-post portalgarden.sameie@gmail.com.

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS

S.005757, A.003042, 1/2, K.002281, B:0000

Handelsbanken

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

Dato 07.10.2025

Sidenr. 1 00913253183

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22397560

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

00002281

Varsel om ny rente på lån nr. 9492.70.42252

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

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

Vedlagt følger ny nedbetalingsplan.

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

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

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

S:005759, A:003043, 2/2, K:002281, B:0000

Handelsbanken

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

Dato 07.10.2025

Sidenr. 1 00913253183

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22397560

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

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9492.70.42252

LÅNEVILKÅR

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

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

S:0057760, A:003043, 2/2, K:002281, B:0000

LÅNEFORLØP

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

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

Til seksjonseierne i Portalgården Boligsameie

Velkommen til årsmøte.

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

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

Innkalling til årsmøte

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

Til behandling foreligger:

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

2. STYRETS RAPPORT FOR 2025

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. Saker til behandling:

5.1 Styret redegjør for status på loftsutbyggingen fram til i dag

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

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

5.4 Styret informerer om ny informasjonskanal via portalen til SK Eiendom

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

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

Oslo, 27.04.2026
Styret i Portalgården Boligsameie

Styrets årsrapport 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

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

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

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

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

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

Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid

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

Vaktmester

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

Gjennomførte saker / saker under arbeid

Loftsutbygging

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

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

Pågående saker:

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

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

Kommunikasjon og ny portalløsning

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

Vedlikehold og drift

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

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

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

Generell info:

Avfall

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

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

Støyende arbeider

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

Endring av bygningskonstruksjon

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

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

Avtrekkskanaler

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

Parkering

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

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

Forsikring

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

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS

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

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

Energimerking

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

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

Kommentar til årsregnskapet 2025

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

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

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

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

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

Kommentar til budsjett for 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjett for 2026.

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

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

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

Oslo, 28.04.2026
Styret i Portalgården Boligsameie

Thomas Holme

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

PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

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

PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

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

Oslo, april 2026

Thomas Holme Arne Friestad Marthe Rossing Fosser

Håkon Lillelien Liana Guksayan

PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

NOTER TIL REGNSKAPET

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

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

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

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

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

Note 1 - Periodisering av oppussing:

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

Note 2 - Drift og vedlikehold:

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

Note 3 - Revisjon:

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

PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 4 - Forsikring:

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

Note 5 - Annen egenkapital:

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

Note 6 - Lån OBOS banken:

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

PORTALGÅRDEN BOLIGSAMEIE

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

Portalgården boligsameie
Protokoll fra ordinært årsmøte

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

---

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

---

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

VEDTAK: Årsrapporten tatt til etterretning.

---

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

VEDTAK: Godkjent. Årets resultat overføres til egenkapital.

---

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

---

5. Saker til behandling

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

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

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

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

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

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

---

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

---

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

Signaturer
Svein Johannessen – møteleder og referent
Thomas Holme – medundertegner

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

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

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

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

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

VEDTEKTER

FOR

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

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

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

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

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

§ 2. ORGANISERINGEN AV SAMEIET

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

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

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal (ekskl tilleggsareal).

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT – SAMEIETS PANTERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

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

§ 4. BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

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

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

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

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

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

§ 5. HUSORDENSREGLER

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

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

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

§ 7. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

§ 8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

§ 10.STYRET

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

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

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

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

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

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

§ 11.SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12. FORRETNINGSFØRER – REGNSKAP - REVISJON

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

§ 13. MINDRETALLSVERN

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

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 15. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVGIVNINGEN

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

§ 16. INFORMASJON OM UTLEIEFORHOLOLD

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

§17. BRUK AV MEKANISKE VIFTER

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

§18. FORSIKRINGSSKADER

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

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

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

Husordens- og brukerregler for Portalgården Boligsameie.

1. Formål

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

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

2. Generelt om vedtektene og husordensregler

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

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

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

3. Ro og orden

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

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

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

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

Bruk av fellesvaskeriene utenfor dens åpningstid er ikke tillatt.

4. Bruk av fellesarealer

Fellesarealene skal være til glede for alle beboerne i sameiet.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold av fellesarealer.

Sameiet er ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene.

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

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

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

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

Montering av parabol tillates ikke.

6. Bruk av seksjon og tilleggsdeler

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

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

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

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

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

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

7. Avfall

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

Det må ikke hensettes gjenstander og avfall i fellesarealene.

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

8. Parkering

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

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

All kjøring på eiendommen må skje med spesiell aktsomhet.

9. Husdyr

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

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

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

10. Sikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

11. Skader og melding om skader

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

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

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

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

13. Utleie

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

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

14. Endring av husordensreglene

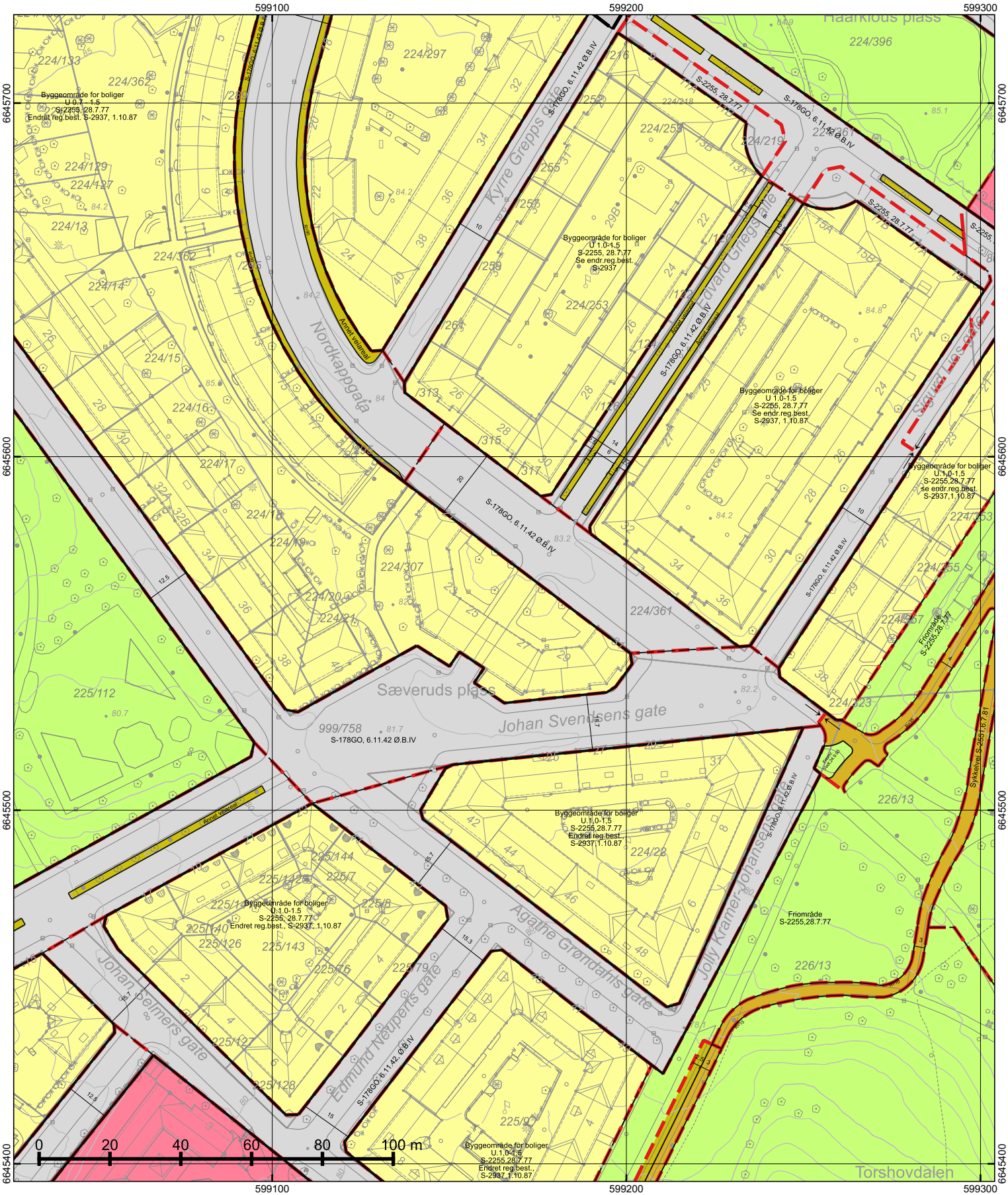
Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

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

15. Overtredelse av husordensreglene

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

* * *



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 158785/ 86534025

Adresse: Nordkappgata 25

Gnr/Bnr: 224/307

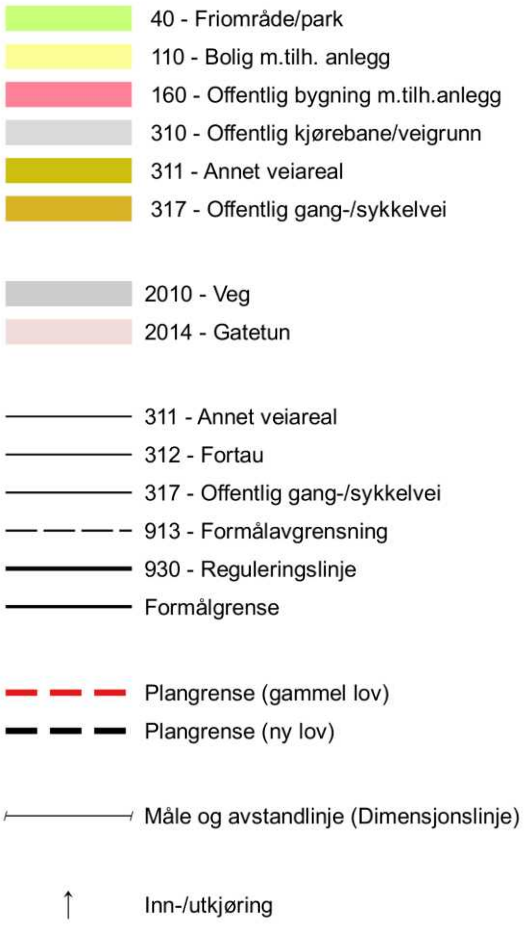
Deres ref.:

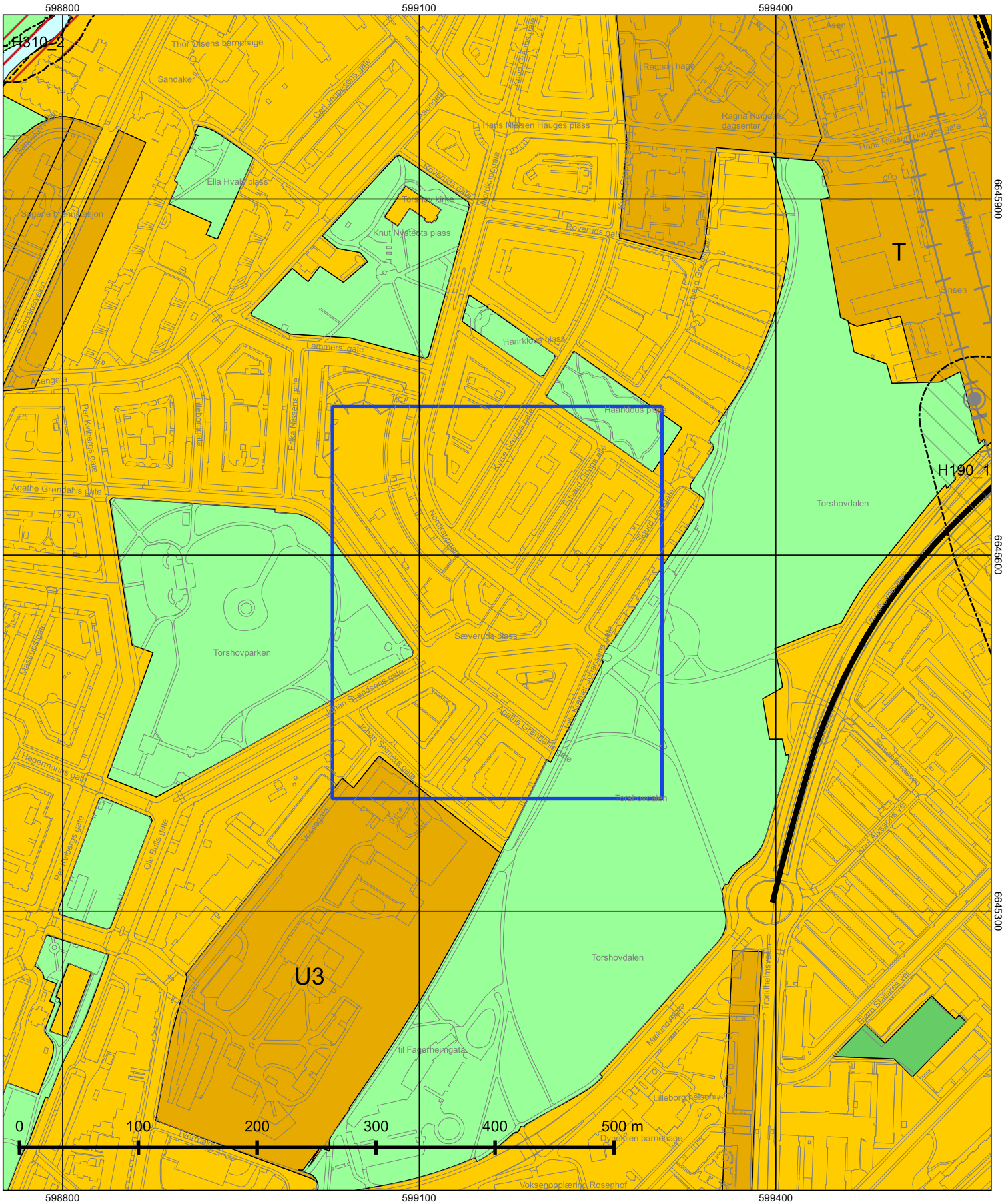
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158785/86534025
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-178GO

Reguleringsplan for Østre bydel IV.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200539

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 23757, 92456, V140395N2, V270177, 16681, 21573, 12384, V300985, 6382, 41871, V211243N2, 6857, V080260, V111045, V130748, V160659, 79555, 38095, V140590N2, 3256, V190902, 42875

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.
Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534025
Deres ref: 9252018

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 224, BNR. 307.

Vi viser til bestilling av 01.06.2026 for eiendom gnr. 224, bnr. 307.

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: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

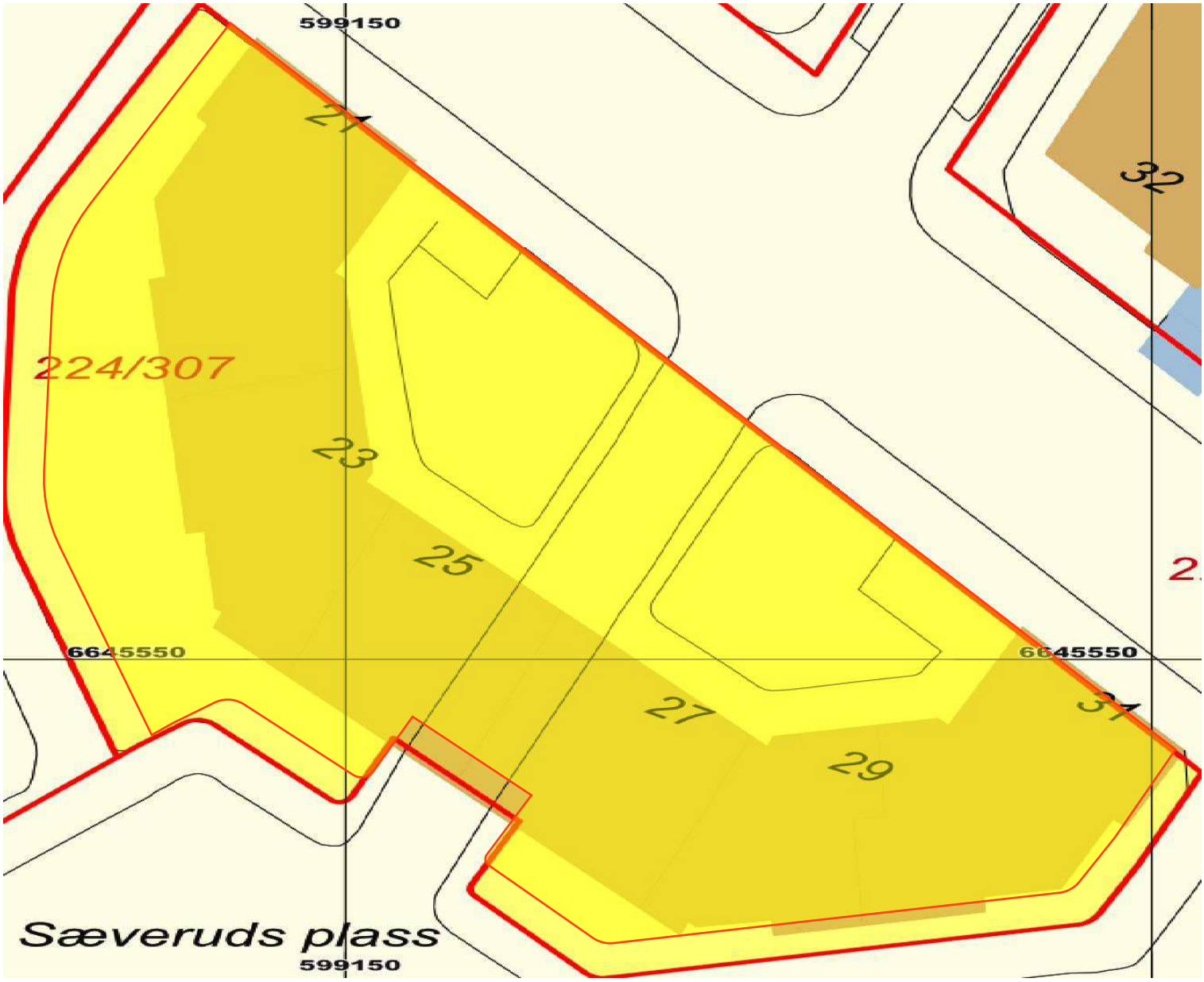
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten

Nordkapp d. 21-31

Jm. 794/1931

Våningshus

Nr. 724
1931

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

Matr.-No. Søndre Aasen Dist. VIII. Blok E. Bygning A. B. C. D.

indleveret 26 mai 1931 Attestert

Overensstemmende Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paavisvitoter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakafgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 28 mai 1931

A. Kjelland

Endo la regulerungschefen
Bestemmelsene av de under Punkt VII
er ikke bygget.

Oslo opmåli[illegible] 29/5 1931

Kjelsaasen Eckhoff

724

OSLO VANN & KLOAKKVESEN

724
31 PH/O

Søndre Åsen, kv. VII, blokk E, bygn. A,B,C,D

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringe og byggelinjer er innmegnet på bl.1 rødt. Nordkappgaten er regulert i 20,o m. bredde. I vest for anmeldte bygning er byggelinjen 5,o m. tilbaketrukket. Den nc sydgående gate gjennem plassen er regulert i 15,7 m. bredde. Svendsens gate er regulert i 18,o m. bredde.

Nordkappgaten skal ved midten av den nord-sydgåen paa gate ligge på kote 82,80. Herfra skal den falle mot øst med 1: og stige mot vest med 1:91,o. Forøvrig henvises til de på bl. 7 innskrevne høidetall. Fortågstigning i Nordkappgaten 12 cm., forøvrig 10 cm.

Den anmeldte bygning er i hovedtrekkene i overensst melse med bebyggelsesplan godkjent av reguleringsrådet 23/8

Anmeldelsen må forelegges reguleringsrådet i an av gjennemkjørslens størrelse.

Oslo reguleringsvesen den 24/6 1931.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JNr 001980 26 JUN 1931
RØRLEGGERAVD.

J. nr. 1980/1931. Matr. nr. Søndre Åsen, kv. , blok , bygn. A.B.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

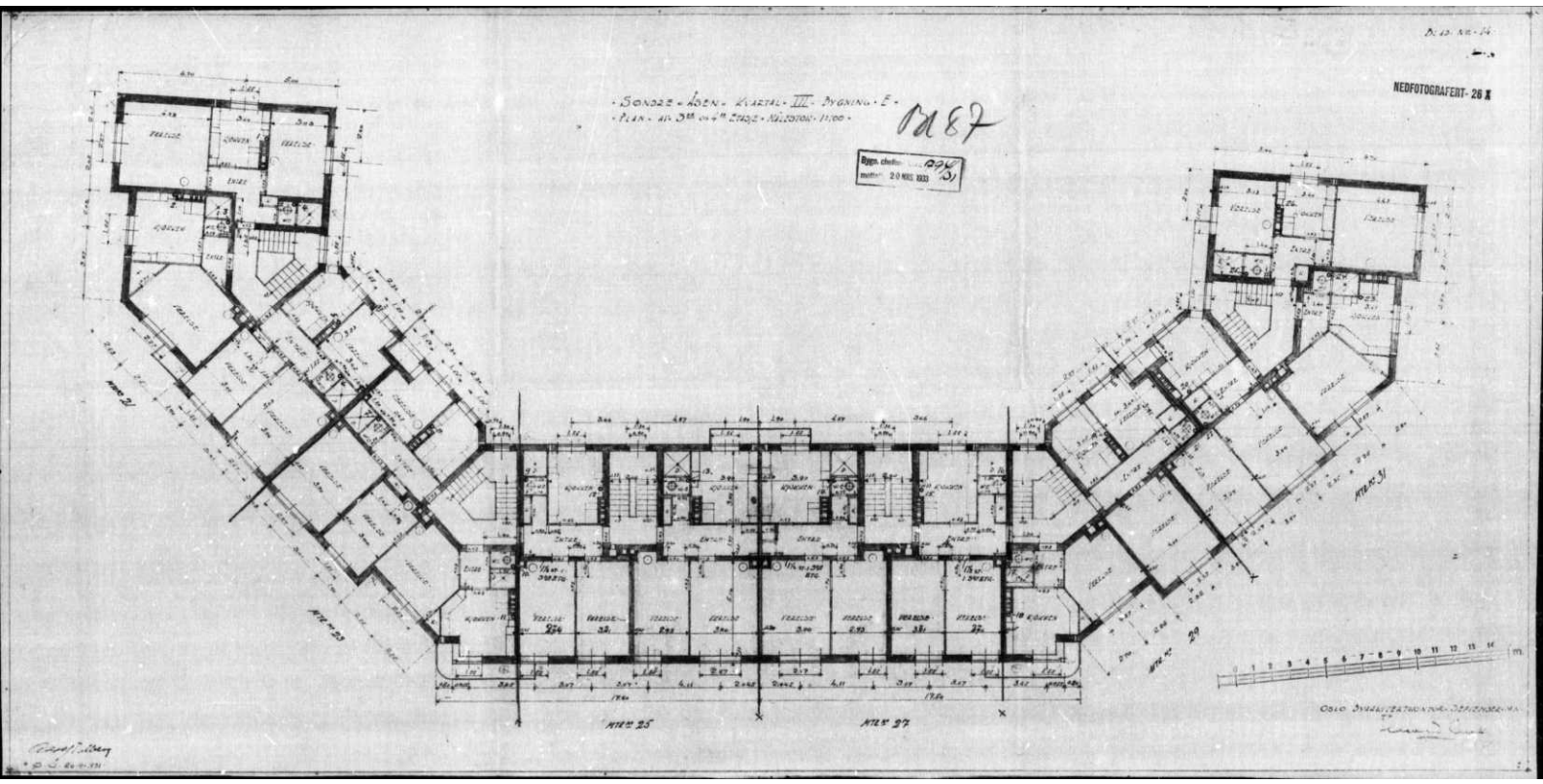
Kjellergulvets høide approberes.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse forbeholder jeg mig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes direkte hertil.

Jeg vil dog ikke undlate å gjøre opmerksom på at anbringelse av vannklosetter i dette eiendomme krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 1. juli 1931.

Bygn. chefens J.nr.:
mot. 3 - JUL 1931


SONDRE KJØN KVARTAL III BYGNING E
PLAN AV 3DJE OG 4DE ETASJE MÅLESTOKK 1:100
1187
NEDFOTOGRAFERT 26 X
NR 25
NR 27
NR 29
NR 31

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/reparasjon 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 byggteknisk 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

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

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 224 Bnr.: 307 Fnr.: Snr.: 45

Adresse(r):

Gateadresse:	Nordkappgata 25
Gatenr:	15127
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0479 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:08.05.2026 kl. 09.05

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1635836-1/200	HJEMMEL TIL
01.07.2024 21:00	EIENDOMSRETT
	VEDERLAG:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2025/770684-1/200 03.07.2025 10:36 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 6 680 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1933/942558-1/105 19.01.1933 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 307

1933/942560-1/105 19.01.1933 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 307

1933/942562-1/105 19.01.1933 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 307

1933/942563-1/105 19.01.1933 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 307

1933/942564-1/105 19.01.1933 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 307

1933/942565-1/105 19.01.1933 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 307

1962/505342-1/105 04.04.1962 ERKLÆRING/AVTALE
Pantebokkopien viser dokumentnummer 505343/1962. Korrekt dokumentnummer er 505342/1962 slik grunnboka viser
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 224 BNR: 307

GRUNNDATA

2013/1074491-1/200
10.12.2013

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 45
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/2734

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

5342

nr. 5343 / 1962 V Sfp. 10,-

avskrift 4. april

224 - 308

K O N T R A K T

mellom Boliglaget Søndre Åsen, kvartal VII, som fester av Nordkappgt. 21 B, nedenfor benevnt eieren, og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående transformatorstasjon på omhandlede eiendom.

Gnr. 224 Bnr. 308.

§ 1.

Eieren gir herved OL tillatelse til vederlagsfritt å bygge og ha liggende en underjordisk transformatorstasjon beliggende og utført som vist på OL's tegning B-8304 datert 11/12.61.

§ 2.

OL eier transformatorstasjonen og har rett til å føre kabler og ledninger ut fra denne til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantning eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og forlegging av kablerledninger eller svekker stasjonens ventilasjon må ikke foretas. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terrenget.

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å rive stasjonsbygningen og foreta nødvendig rydding og etterplanering.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning. Av hensyn til stempel- og tinglysingsgebyret settes verdien til kr. 1.000,- én gang for alle.

Oslo, den 6. februar 1962.

Eier

Forenede Boligselskaper A/S
(For-Bo A/S)

Rolf Thue

Oslo Lysverker

L. Ljøgodt

H. Millang

O. Mellem

Vedlegg. Firmaatt. av 13. febr. 1962 for Forenede Boligselskaper A/S (For-Bo A/S) reg. 1. februar 1952 at selsk. styre er Ivar [illegible]athisen, formann, C.A. Torstensen, Th. Skullerud og Rolf Thue, adm. direktør, at selsk. firma tegnes av adm direktør eller 2 styremedlemmer i fellesskap.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Doknr: 1074491 Tinglyst: 10.12.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

for forretning: 601533838
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
974780747	BOLIGBYGG OSLO KF		Postboks 1192 Sentrum, 0107 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	224	307

Nye seksjoner

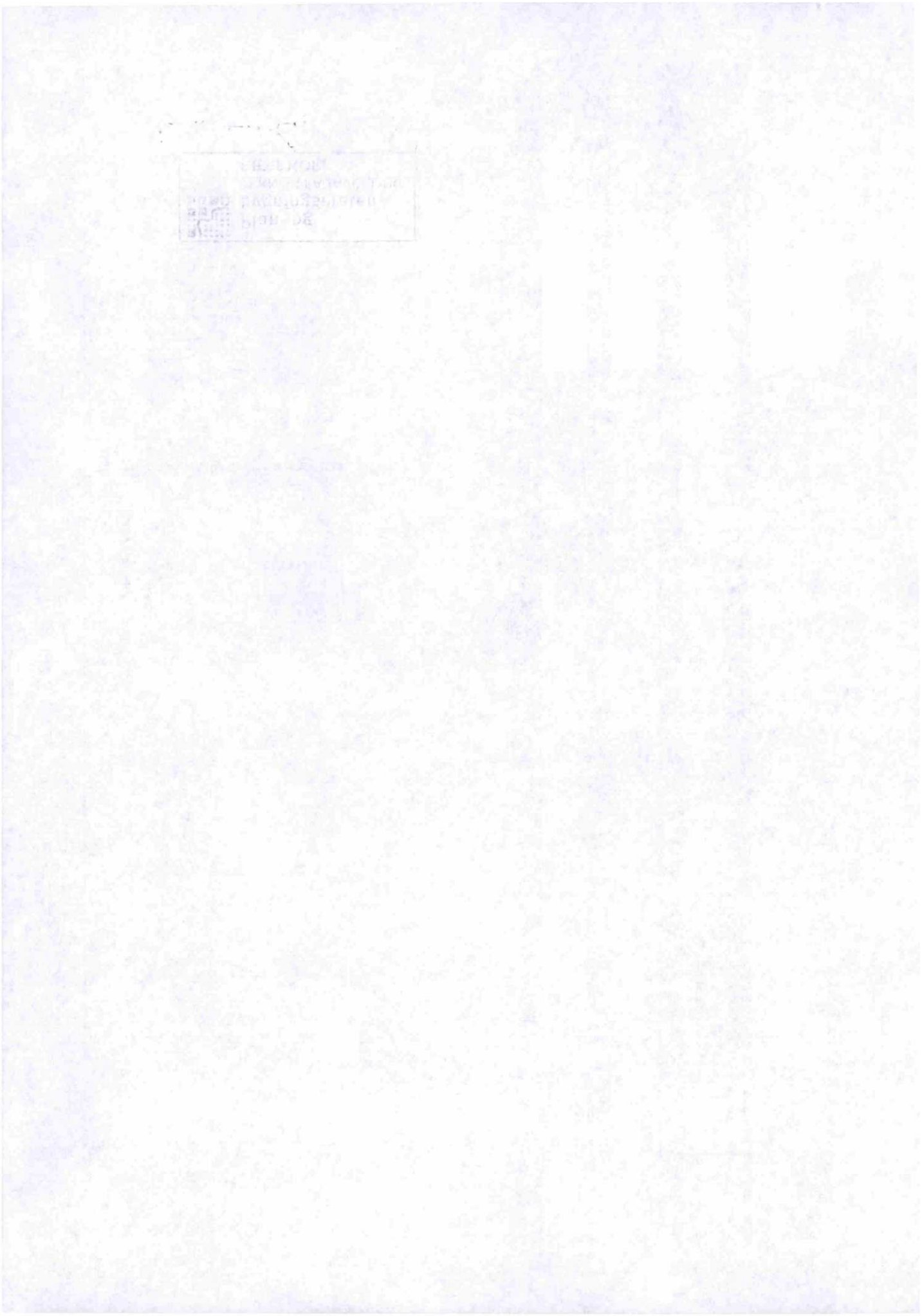
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	224	307	0	1	54 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	2	40 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	3	66 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	4	50 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	5	49 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	6	70 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	7	73 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	8	34 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	9	52 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	10	57 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	11	37 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	12	50 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	13	54 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	14	40 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	15	66 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	16	50 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	17	49 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	18	70 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	19	73 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
05.12.13

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/1074491/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-01 13:17

Side 1 av 25



Melding til tinglysing

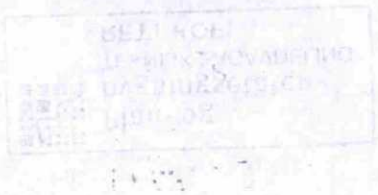
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	224	307	0	20	34 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	21	52 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	22	57 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	23	37 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	24	50 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	25	54 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	26	40 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	27	66 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	28	50 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	29	49 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	30	56 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	31	65 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	32	65 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	33	60 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	34	34 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	35	52 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	36	57 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	37	37 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	38	50 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	39	54 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	40	40 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	41	66 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	42	50 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	43	49 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	44	56 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	45	65 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	46	65 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	47	60 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	48	34 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	49	52 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	50	57 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	51	37 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	224	307	0	52	50 / 2734	Boligseksjon	Nei	Nei

05.12.13

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/1074491/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-01 13:17



Melding til tinglysing

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

05.12.2013 14.56

05.12.13

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	224	307		

31.10.13

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
974780747	Boligbygg Oslo KF		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2	SE VEDLEGG			12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

16/8 - 13

Boligbygg Oslo KF
EIENDOMSAVDELINGEN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo, 16/8-13		Jon Carlsen	
		André Stoylen	
	Boligbygg Oslo KF EIENDOMSAVDELINGEN		

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
224	307		1-52	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
5.11.13		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

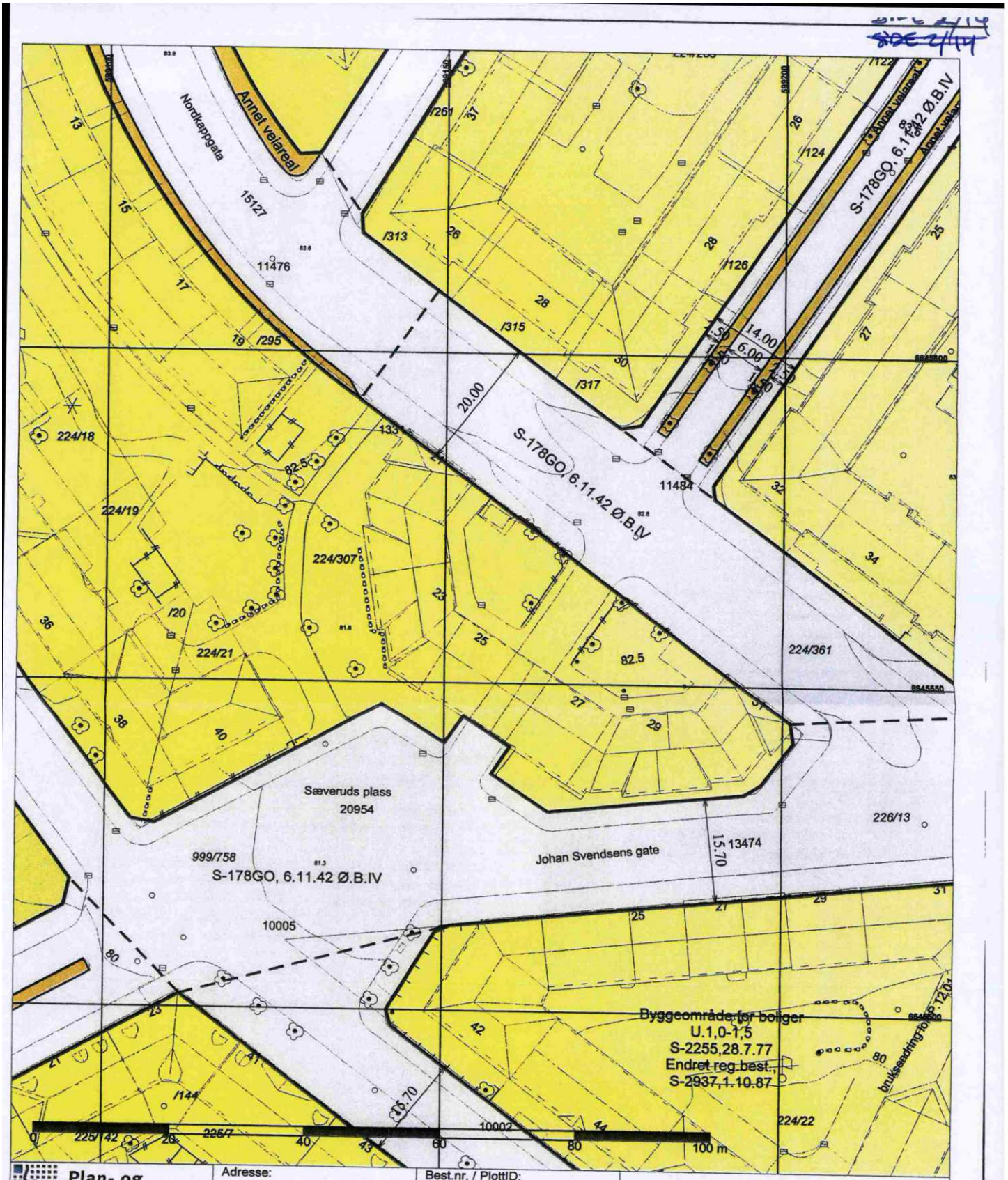
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

SIDE 4/14

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

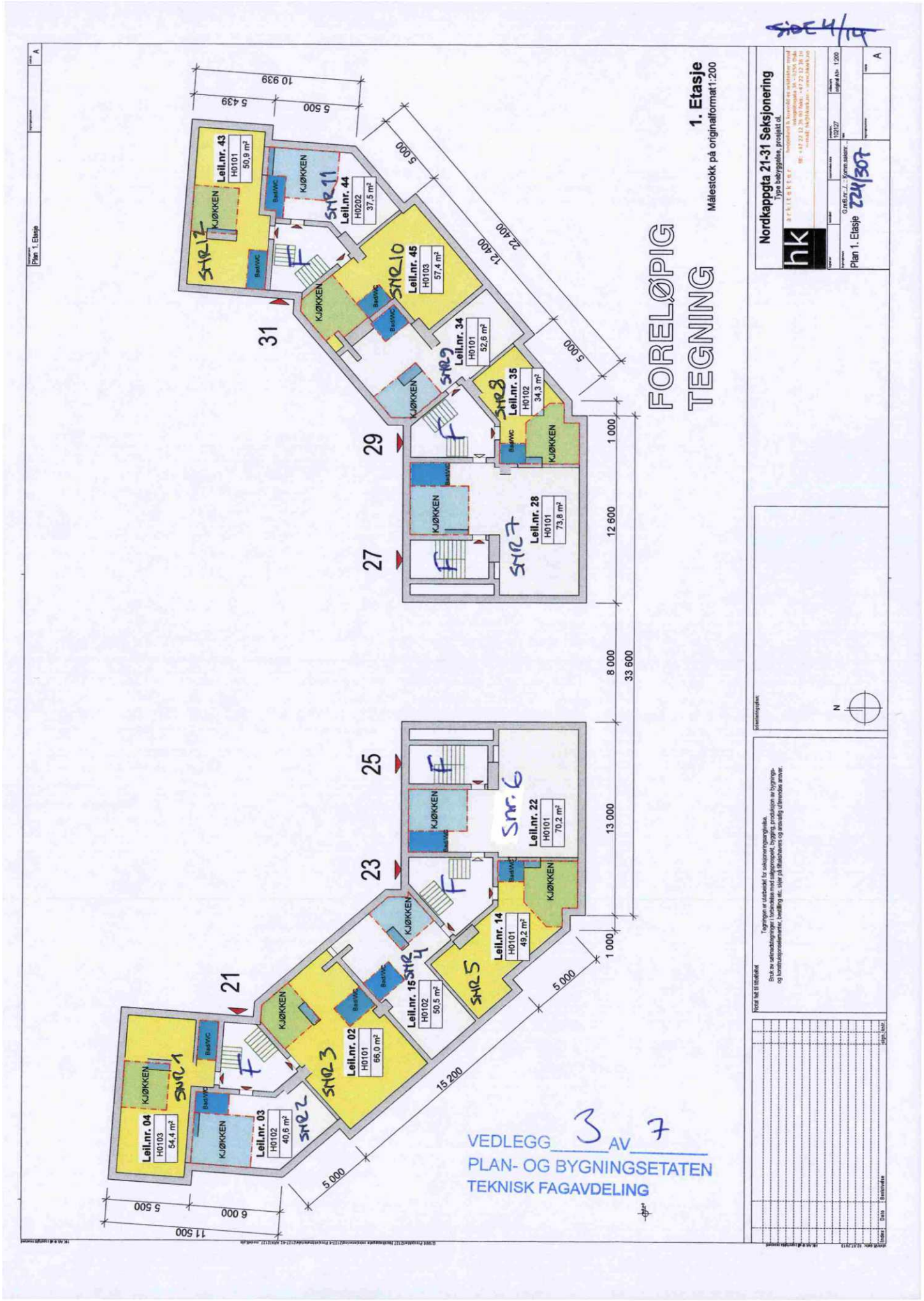
1. Eiendommmen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr	Seksjonsnr
301	Oslo kommune	224	307		

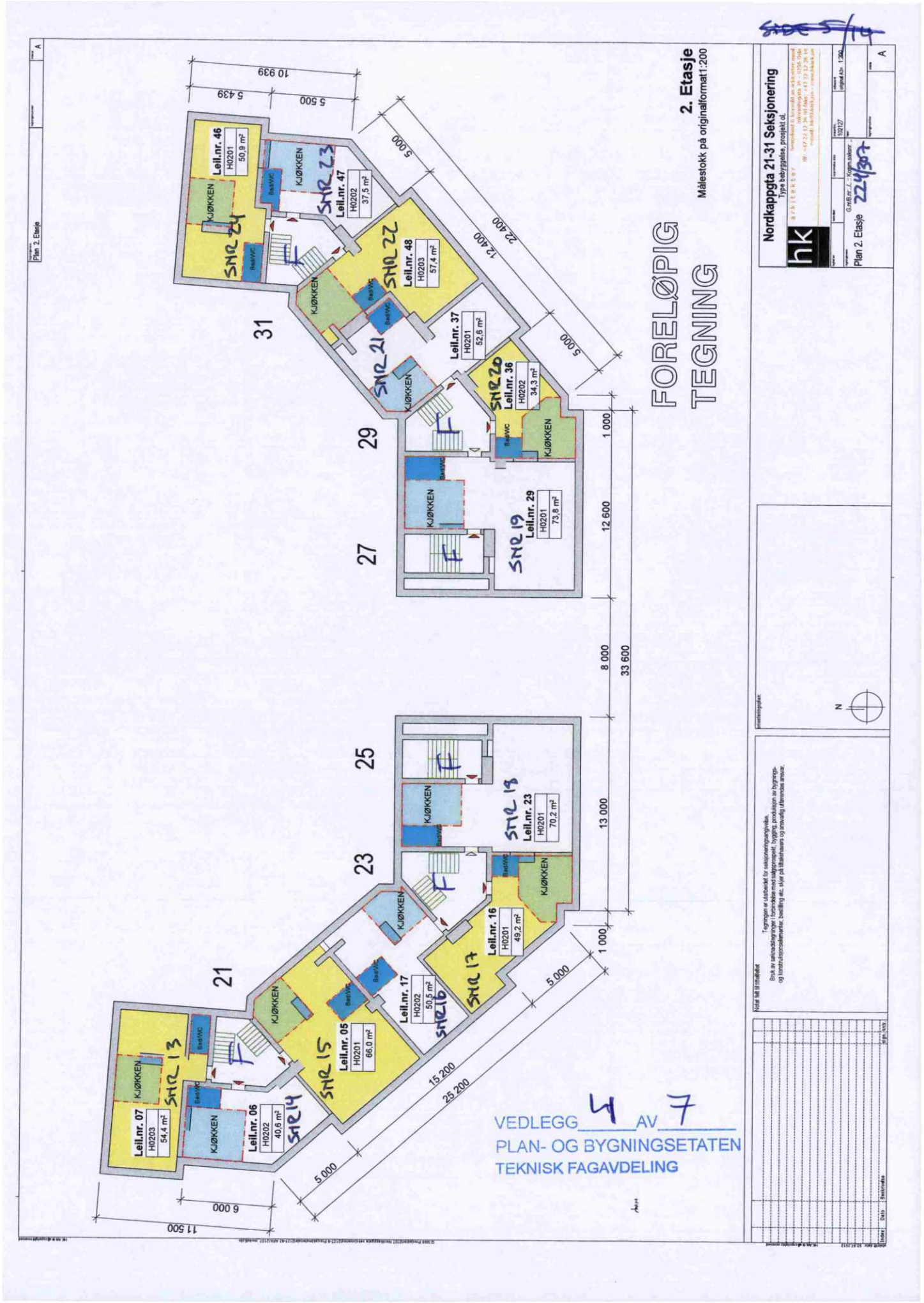
3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste											
S - nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S - nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S - nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	B	54		31	B	65					
2	B	40		32	B	65					
3	B	66		33	B	60					
4	B	50		34	B	34					
5	B	49		35	B	52					
6	B	70		36	B	57					
7	B	73		37	B	37					
8	B	34		38	B	50					
9	B	52		39	B	54					
10	B	57		40	B	40					
11	B	37		41	B	66					
12	B	50		42	B	50					
13	B	54		43	B	49					
14	B	40		44	B	56					
15	B	66		45	B	65					
16	B	50		46	B	65					
17	B	49		47	B	60					
18	B	70		48	B	34					
19	B	73		49	B	52					
20	B	34		50	B	57					
21	B	52		51	B	37					
22	B	57		52	B	50					
23	B	37									
24	B	50									
25	B	54									
26	B	40									
27	B	66									
28	B	50									
29	B	49									
30	B	56									
Sum tellere:			2734	= nevner			2734				

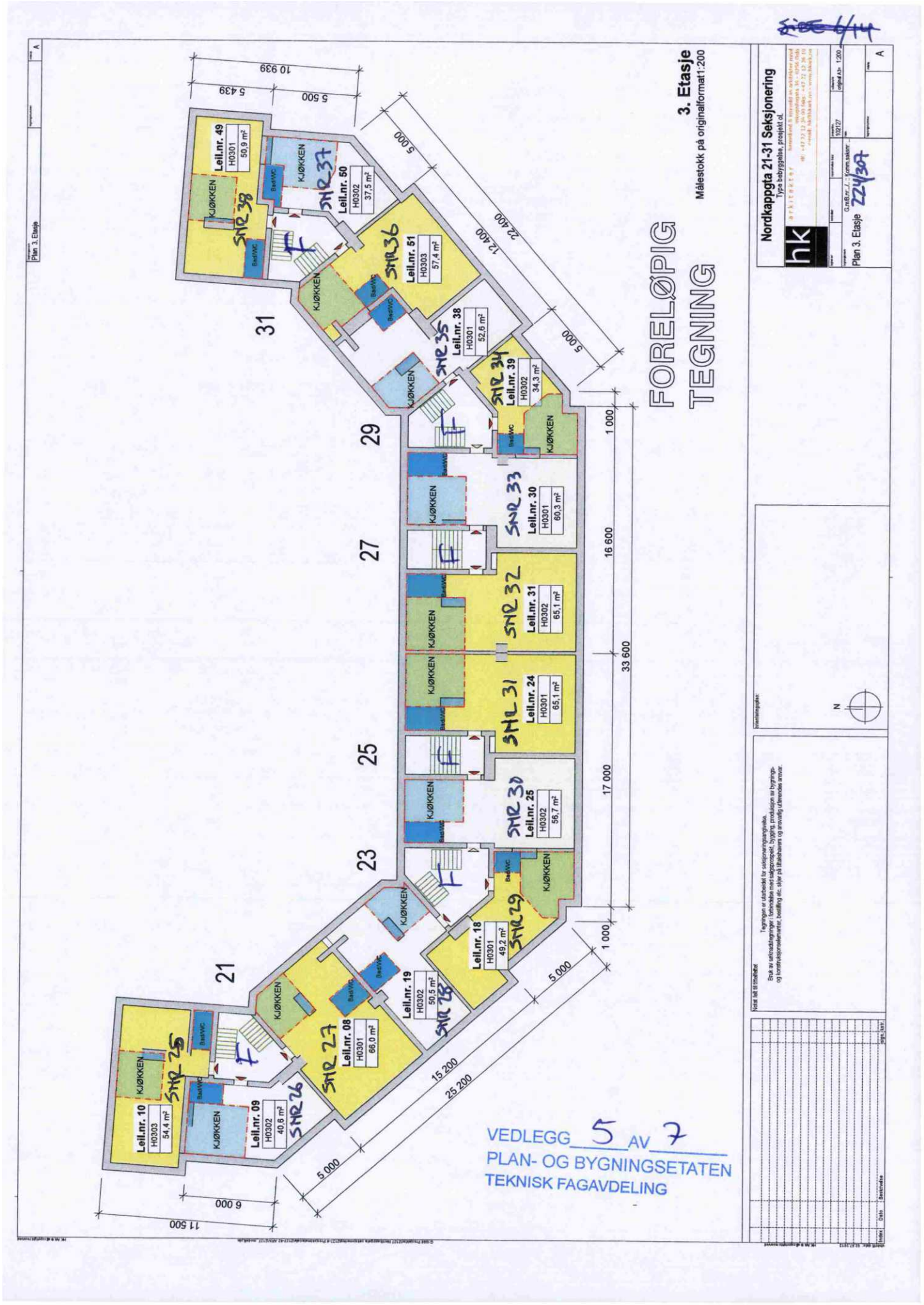


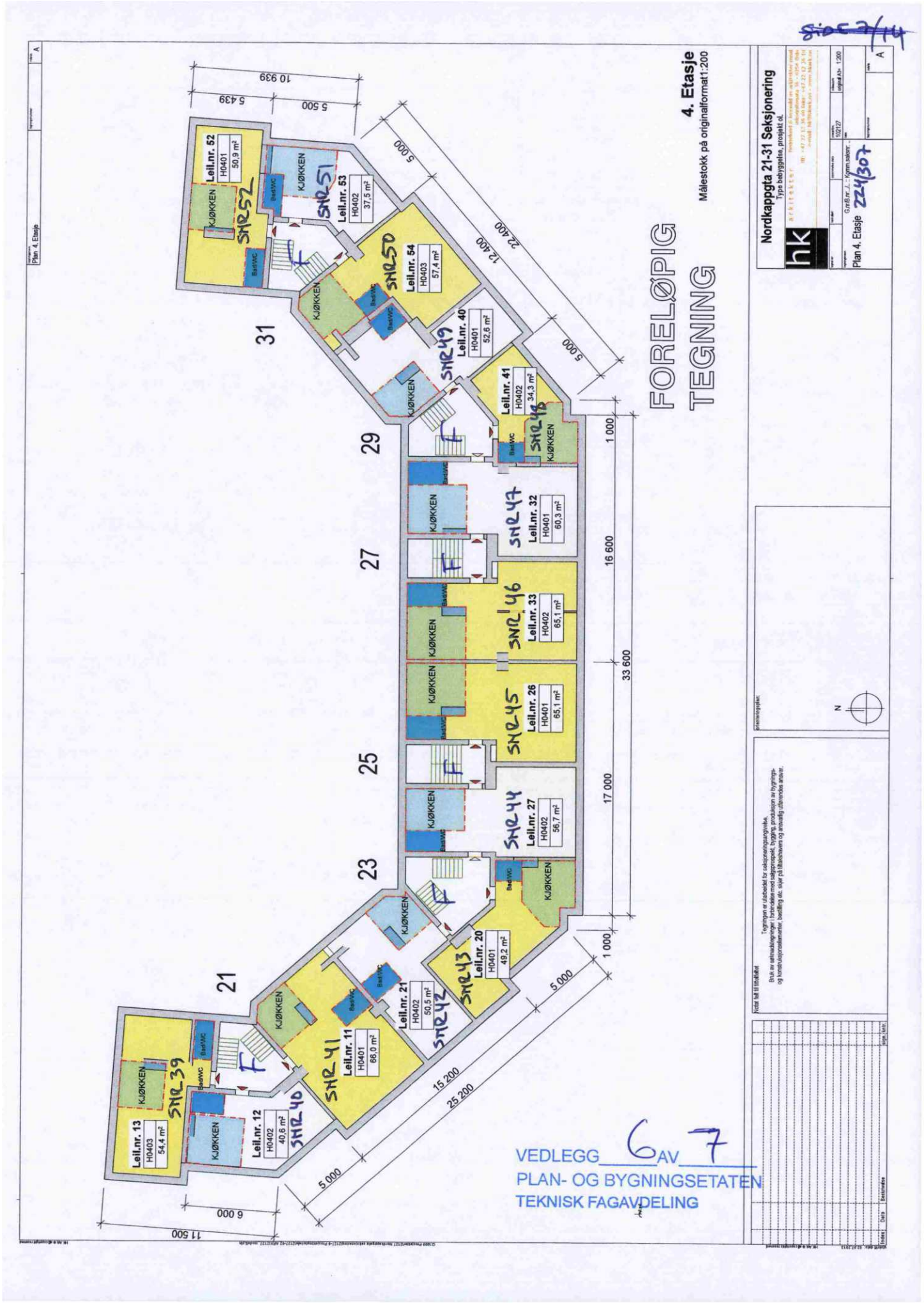
Plan- og bygningsetaten	Adresse:	Best.nr. / PlottID: / 59605	VEDLEGG 1 AV 7
Dato 19.11.2012	Gnr/Bnr: 224/307	Deres ref:	PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Bruker: Normal	Kartet er sammenstillt for: . Kan ikke brukes til byggesøknad	Kommentar:	TEKNISK FAGAVDELING
Målestokk 1:500		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-BB,KDP-13,KDP-4	
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå: (Hvis blank: Ingen øvrige.)		
Originalformat A3		Se tegnforklaring på eget ark.	

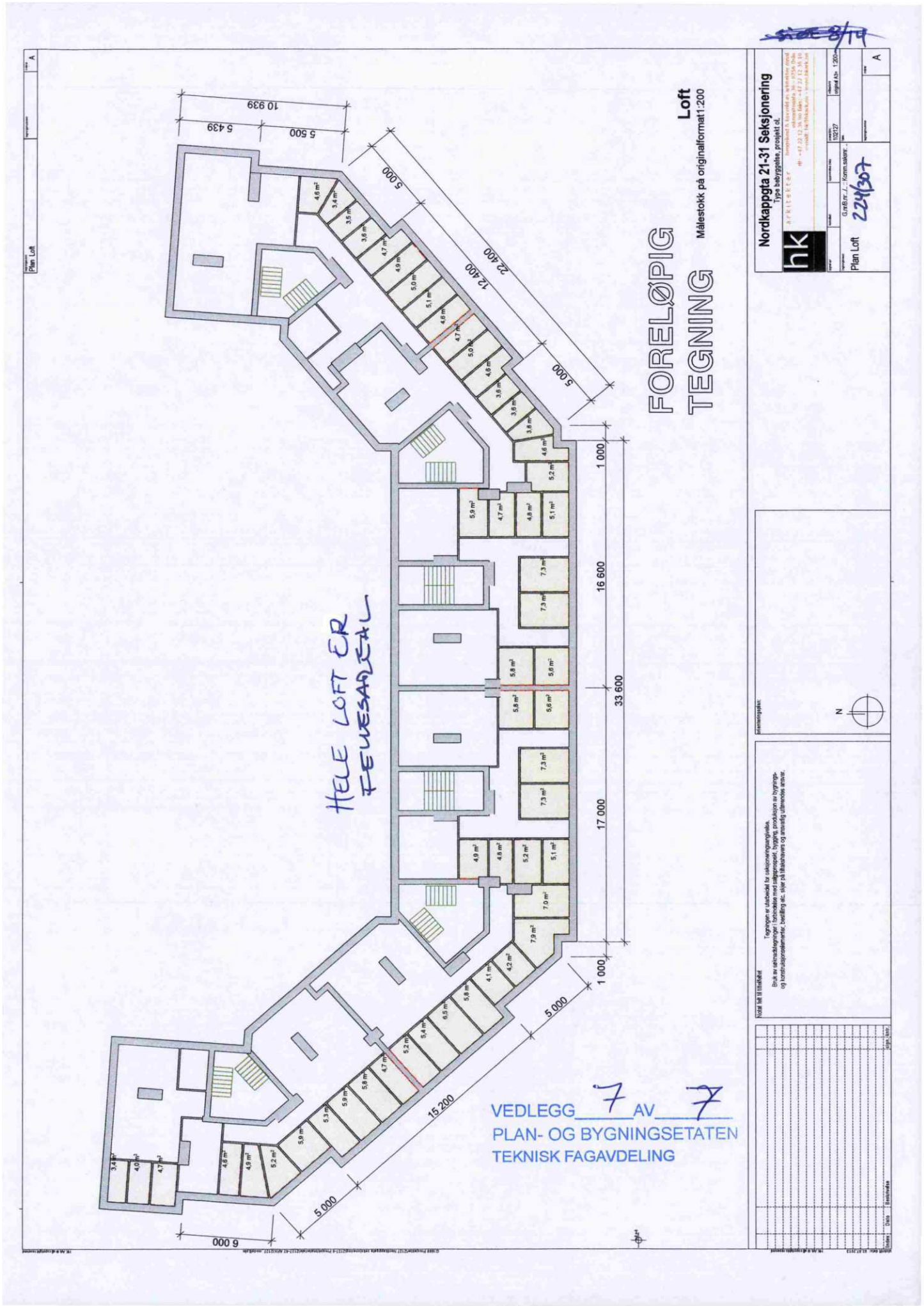

Kjeller
Målestokk på originalformat 1:200
FORELØPIG TEGNING
Merknad:
"Lett" i/utenfor boder er ikke vist.
Nordkappgta 21-31 Seksjonering
Plan Kjeller 224/307
HELE KJELLER ER FELLESAREAL
VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Bryggerhus
Rulle
10 939
5 439
5 500
5 000
22 400
12 400
1 000
12 600
8 000
33 600
2 578
100
10 322
15 200
6 000


1. Etasje
Målestokk på originalformat 1:200
FORELØPIG
TEGNING
Nordkappgta 21-31 Seksjonering
Plan 1. Etasje
224/307
VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Leil.nr. 04 H0103 54,4 m²
Leil.nr. 03 H0102 40,6 m²
Leil.nr. 02 H0101 66,0 m²
Leil.nr. 15 H0102 50,5 m²
Leil.nr. 14 H0101 49,2 m²
Leil.nr. 22 H0101 70,2 m²
Leil.nr. 28 H0101 73,8 m²
Leil.nr. 35 H0102 34,3 m²
Leil.nr. 34 H0101 52,8 m²
Leil.nr. 45 H0103 57,4 m²
Leil.nr. 44 H0202 37,5 m²
Leil.nr. 43 H0101 50,9 m²
15 200
33 600
12 600
13 000
8 000
1 000
5 000
22 400
10 939
5 439
11 500
6 000


2. Etasje
Målestokk på originalformat1:200
FORELØPIG
TEGNING
Nordkappgta 21-31 Seksjonering
Type bebyggelse, prosjekt ol.
Plan 2. Etasje
Leil.nr. 46 H0201 50,9 m²
Leil.nr. 47 H0202 37,5 m²
Leil.nr. 48 H0203 57,4 m²
Leil.nr. 37 H0201 52,6 m²
Leil.nr. 36 H0202 34,3 m²
Leil.nr. 29 H0201 73,8 m²
Leil.nr. 23 H0201 70,2 m²
Leil.nr. 16 H0201 49,2 m²
Leil.nr. 17 H0202 50,5 m²
Leil.nr. 05 H0201 66,0 m²
Leil.nr. 06 H0202 40,6 m²
Leil.nr. 07 H0203 54,4 m²
SNR 24
SNR 23
SNR 22
SNR 21
SNR 20
SNR 19
SNR 18
SNR 17
SNR 16
SNR 15
SNR 14
SNR 13
KJØKKEN
Bad/WC
10 939
5 439
5 500
5 000
22 400
12 400
1 000
12 600
8 000
33 600
13 000
15 200
25 200
6 000
11 500
31
29
27
25
23
21
VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


3. Etasje
Målestokk på originalformat1:200
FORELØPIG
TEGNING
Nordkappgta 21-31 Seksjonering
Type bebyggelse, prosjekt el.
Plan 3. Etasje
VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


4. Etasje
Målestokk på originalformat 1:200
FORELØPIG
TEGNING
Nordkappgta 21-31 Seksjonering
Type bebyggelse, prosjekt ol.
Plan 4. Etasje
224/307
Leil.nr. 52
Leil.nr. 53
Leil.nr. 54
Leil.nr. 40
Leil.nr. 41
Leil.nr. 32
Leil.nr. 33
Leil.nr. 26
Leil.nr. 27
Leil.nr. 20
Leil.nr. 21
Leil.nr. 11
Leil.nr. 12
Leil.nr. 13
SNR51
SNR52
SNR50
SNR49
SNR48
SNR47
SNR46
SNR45
SNR44
SNR43
SNR42
SNR41
SNR40
SNR39
KJØKKEN
BadWC
10 939
5 439
5 500
5 000
22 400
12 400
1 000
16 600
33 600
17 000
15 200
25 200
6 000
11 500
21
23
25
27
29
31
VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


FORELØPIG
TEGNING
Loft
Målestokk på originalformat 1:200
Nordkappgta 21-31 Seksjonering
Plan Loft
HELE LOFT ER FELLESAREAL
VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Oslo

Utskriftsdato: 01.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 01.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-224/307/0/45 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Nordkappgata 25 0479 OSLO
Fakturamottaker:	Holme Thomas Nordkappgata 25 0479 OSLO
Eiernavn:	Holme Thomas

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
01.06.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 224 Bnr 307 Fnr 0 Snr 45

Eiendommens adresse:

Nordkappgata 25, 0479 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 602 701
Som sekundærbolig:	kr 6 410 804

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Nordkappgata 25

Nabolaget Torshovparken - vurdert av 87 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10...	4 min
160 elever, 12 klasser	0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	7 min
614 elever, 34 klasser	0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	8 min
276 elever, 21 klasser	0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	12 min
227 elever, 16 klasser	1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	20 min
498 elever, 30 klasser	1.6 km
Foss videregående skole	19 min
600 elever, 20 klasser	1.6 km
Nydalen videregående skole	7 min
960 elever	2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sæveruds plass	1 min
Linje 30	0.1 km
Sinsenterrassen	5 min
Linje 17	0.4 km
Sinsen	10 min
Linje 4, 5	0.6 km
Grefsen stasjon	13 min
Linje RE30, R31	1 km
Oslo S	10 min
Totalt 24 ulike linjer	3.5 km

BARNEHAGER

Torshovtoppen barnehage (1-5 år)	3 min
63 barn	0.2 km
Askeladden barnehage (1-5 år)	3 min
45 barn	0.3 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år)	6 min
24 barn	0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Torshov	1 min
Kiwi Torshov	5 min

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	8 min
Vitusapotek Sinsen	9 min
Sandaker Vinmonopol	8 min

SPORT

Haarklous plass	3 min
Torshovdalen	5 min
Fresh Fitness Sinsen	11 min
Sandaker Treningssenter	10 min

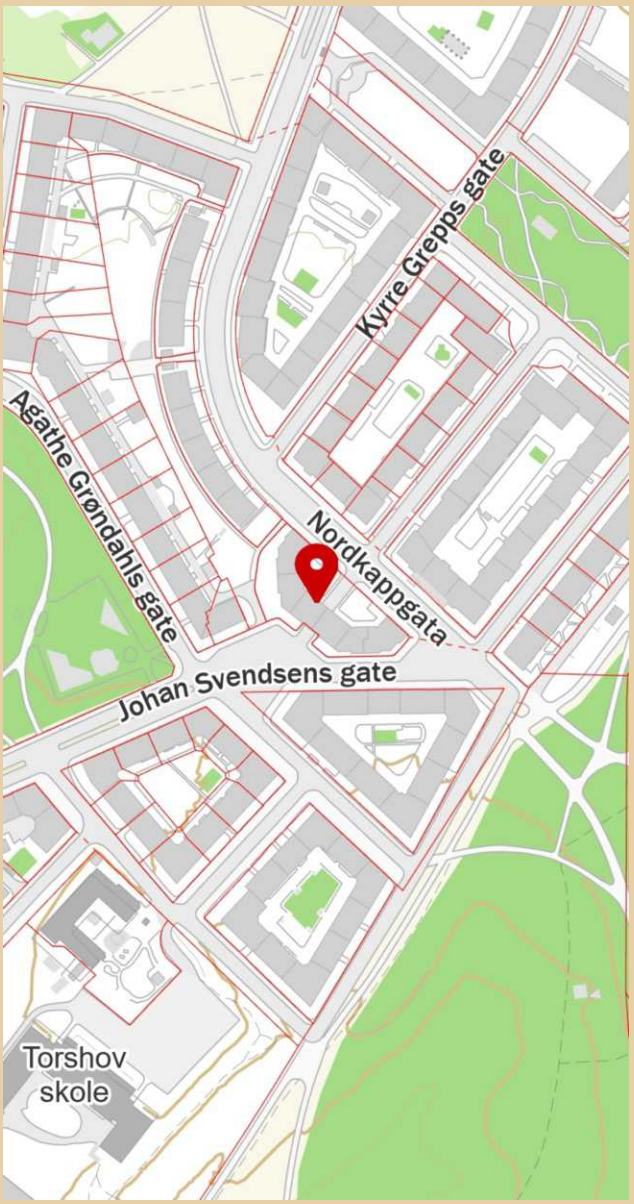
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Sykkel



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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nordkappgata 25, 0479 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 307, Snr. 45, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260113

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Henrik Skårdal

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 477 82 557

E-post: henrik.skaardal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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** _____

Egenkaptitalen 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.

Før 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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. 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.

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

4. 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.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. 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.

7. 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.

8. 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

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

2. 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).

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

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

5. Husk at 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.
