



Nordkappgata 1

— Velkommen til

Nordkappgata 1



TORSHOV / SANDAKER

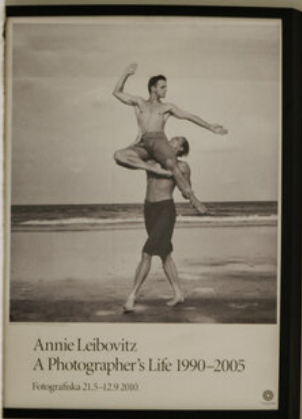
Lys, praktisk og veldig fin 3-roms i vakker, klassisk Torshovgård med idyllisk gårdsrom. Ingen forkjøpsrett eller dok.

Prisantydning	5 550 000,-
Fellesgjeld	433 877,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 985 227,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 634,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	78 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1929
Ansvarlig megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no

Megler	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no








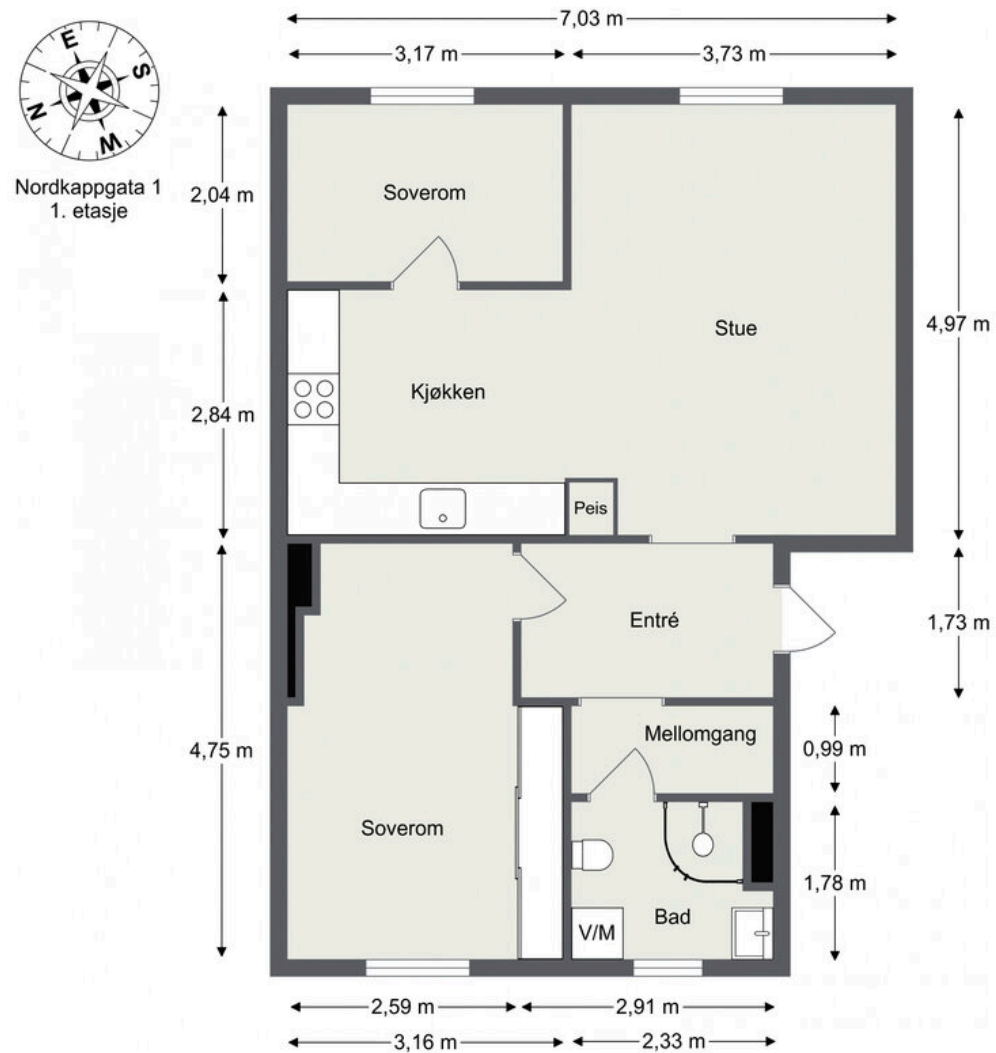
Kort fortalt

- En klassisk 3-roms leilighet i populær bygård fra 1929 på toppen av Torshov. Boligen bærer preg av datidens byggestil i form av generøs takhøyde på 2,81 m, bredt listverk og store vindusflater (2016). Planløsningen er gjennomgående hvor det tilføres rikelig med naturlig lysinnslipp, og boligen oppleves som meget lys og attraktiv. Usjenert beliggenhet i rolig boligområde med grønne parker og fine lekeplasser for barn. Mange populære fasiliteter finnes i kort gangavstand.
- Peis
- Store, luftige rom
- Vinduer fra 2016
- Enkel adkomst til bakgård
- Godt med bodplass, totalt 14,2 kvm
- Ingen dokumentavgift eller forkjøpsrett
- Tidløst kjøkken med integrerte hvitevarer
- Åpen løsning som gir god plass til spisestue
- Bad fra 2011 med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
- Antatt mulig å bygge ut kjeller*

Arealer og innhold



		Beskrivelse	Leilighet
BRA-i:	63 kvm		1. etasje:
BRA-e:	15 kvm		BRA-i: 63 kvm. Stue, kjøkken, bad, mellomgang, entré og to soverom.
Totalt BRA:	78 kvm		BRA-e: 15 kvm. Kjellerbord på 7,7 kvm og en loftsbod på 6,5 kvm. Total BRA: 78 kvm.



Forklaring av bilde/rommet







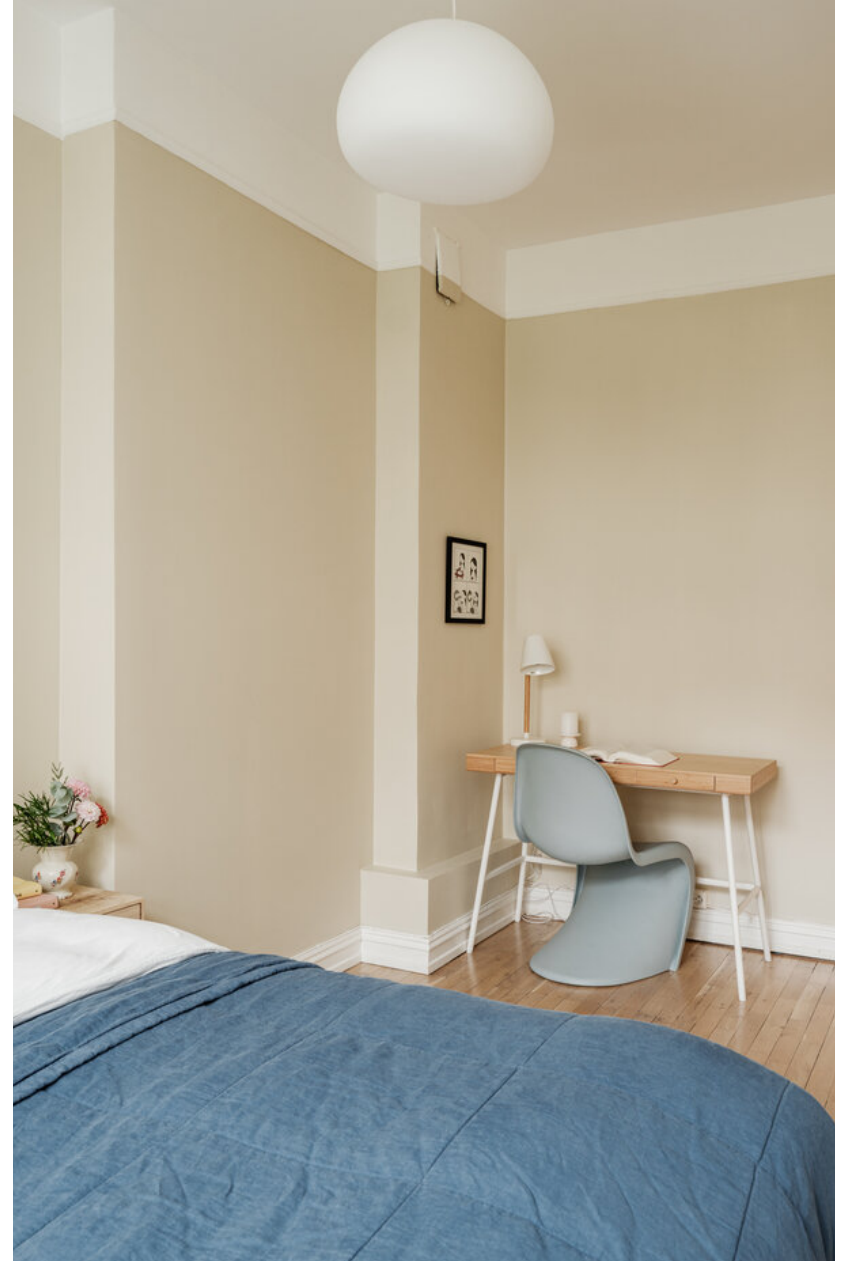
















Informasjon

Nordkappgata 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

29-0015/25

Boligtype og eierform

Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse

Nordkappgata 1, 0479 OSLO

Gnr 224, bnr 285 i Oslo kommune

Andelsnr 13 i Borettslaget Søndre Åsen Kv II, org.nr. 952880853

Selger

Nicholas Bergh

Kjøpesum og omkostninger

5 550 000,- (Prisantydning)

433 877,- (Andel av fellesgjeld)

5 983 877,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 985 227,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 994 527,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1929

Etasje

1

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 63 kvm

BRA-e: 15 kvm

Totalt BRA: 78 kvm

Beskrivelse:

Leilighet

1. etasje:

BRA-i: 63 kvm. Stue, kjøkken, bad, mellomgang, entré og to soverom.

BRA-e: 15 kvm. Kjellerbord på 7,7 kvm og en loftsbod på 6,5 kvm.

Total BRA: 78 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.

Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og er sjekket mot

tilgjengelige byggetegninger.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i en høy første etasje og har følgende planløsning: Gang, mellomgang, kjøkken med delvis åpen løsning mot stue, to soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på ca. 6,5 kvm og en kjellerbod på ca. 7,7 kvm.

Det finnes sykkelstativ i bakgård, eller så kan man sette sykkel i den romslige kjellerboden. Det finnes ingen innvendig sykkelbod.

Barnevogn kan settes i oppgang.

Standard

GANG

Innbydende entré/gang med garderobeskap for oppbevaring av sko- og yttertøy. Gangen er bindeleddet i denne leiligheten og gir tilgang til alle rom. Inngangsdør med B-30 brannklassifisering. Praktisk mellomgang med ekstra oppbevaringsmuligheter og plass til for eksempel støvsuger og tørkestativ. Enkel

adkomst til leilighet via indre gårdsrom, og en liten trapp opp.

STUE

Leiligheten har en stor og lys stue med god plass til sofagruppe, spisebord og TV møblement. Generøs takhøyde på 2,81 m og store vindusflater gir en god romfølelse. Spisestuen har en fin plassering i tilknytning til kjøkkenet og det er god plass til et stort spisebord med stoler. Sjarmerende peis med glassfront sørger for ekstra hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder - dette setter et ekstra flott preg på rommet.

KJØKKEN

Tidløst og romslig kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra IKEA med benkeplater av heltre, malt backsplash og slette skapfronter. Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør. Ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer og oppvaskmaskin.

SOVEROM I OG II

Leiligheten har to gode soverom, begge svale rom igjennom alle sesonger. Hovedsoverommet vender mot indre gårdsrom og med god plass til bred dobbeltseng, skrivebord, kommode og nattbord. Stor skyvedørsgarderobe gir rikelig med lagringsplass, og det kan enkelt innredes med ytterligere møblering.

Boligens andre soverom er utstyrt med garderobeskap og passer utmerket som soverom, barnerom, gjesterom eller kontor. For ytterligere lagringsplass, disponerer boligen en lofts- og kjellerbod på til sammen ca. 14,2 m².

BAD

Delikat og gjennomført baderom fra 2011 med lekre fliser på gulv og vegger. Badet er utstyrt med servantskap, servant, speilskap med lysarmatur og toalett.

Dusjhjørne med svingdører og opplegg for vaskemaskin- og tørketrommel. Underliggende gulvvarme og downlights i himling. Se tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon.

Parkering

Det er flere garasjeanlegg i området med mulighet for leie av p-plass når ledig. Det nærmeste garasjeanlegget er i "Kiwi-bygget" som ligger like ved. For øvrig er det godt med gateparkering i nærliggende gater etter gjeldende bestemmelser for området.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
 Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
 Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år
 El-bil : 2.090 kroner for ett år
 El-motorsykel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Oppgraderinger gjort i leiligheten de siste årene:

2011: Piperehabilitering.

2011: Badet ble pusset opp.

2012: Kjøkkeninnredning.

2019-2025: Sliping av kjøkkenbenk, maling av soverom, gjestesoverom og stue/kjøkken. Maling av tak stue/kjøkken og soverom.

I regi av borettslaget:

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2023:

- Etter årskontroll brannvarsling har styret utbedret avvik ifølge rapport
- Det er skiftet soilrør på en del andeler, konferer med borettslaget for mer informasjon.

2022:

Det er gjennomført skifte av yttertak, herunder skifte av alle takvinduer og rehabilitering av piper (murer). Nye varmekabler i takrenner og nedløp. Arbeidene er utført som totalentreprise av firma SH Bygg.

2021:

- Tre andelseiere har meldt inn lekkasjer via yttertak. Styret har fulgt opp dette med reparasjon som omfatter fjerning av gammel tekking og ny tekking med takpapp.

2020

- Rens av avløpsrør
- Skifte av vertikale rør vann og avløp.

2019

Skifte av vertikale rør vann og avløp. Utført av Rørleggersentralen AS. Styret har i

samarbeid med Rørleggersentralen etablert egen oversikt over utførte tiltak

2016

- Ferdigstilling av fasadeprosjektet v/Malermester Thorendahl og FORME Prosjekt.
- Søkt om nedgravd søppelsystem fra Plan- og Bygningsetaten og EBY.
- Indre gård har fått ny gressplen, det er lagt fliser mellom plen og sandkasse, og det er lagt brostein over der det ble gravet opp pga lekk avløp. Indre gård har fått et betydelig løft. Her er søkt om ENOVA tilskudd på kr 350 000 i forbindelse med fasadeprosjektet (etterisolering).

2015

- Igangsetting av fasadeprosjekt med isolering av fasaden og utskifting av alle vinduene i gården.
- Sikringslister på alle oppgangsdører
- Etablering av 5 stk radonavsug i kjeller
- Igangsatt nytt callinganlegg på hovedportene mot gate.
- Gravd opp og byttet defekt avløp i bakgården.

2014

- El-anlegg, skifte av hovedskap, sikringer og kabler, samt termografering
- Installasjon av nye lamper i alle fellesarealer
- Vedlikeholdsspyling av alle rør
- Tømming av sluk i bakgård

2013

- Vedlikehold av tak, montering og utbedring av snø- og isfangere
- Brannsikring, installasjon av nytt brannalarmanlegg i leiligheter og fellesarealer

2012

- Vedlikehold av oppganger, gulv, vegger og tak
- Installasjon av nytt callinganlegg
- Brannsikring

2011

- Vedlikehold av piper
- Vedlikehold av dører

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tidligere prospekt er det opplyst at badet ble modernisert i 2011. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette fra tidligere eier.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SHA Bygg utførte i 2022-2023 omfattende vedlikeholdsarbeid på taket i regi av borettslaget. Befaring ble gjennomført i juni 2025. Arbeidet innebar en komplett utskifting av takets båndtekking, samt tilhørende utskiftinger/utbedringer av nærliggende komponenter/bygningsdeler. Forrige eier opplyser at Malermester Thorendahl og FORME Prosjekt utført etterisolering og maling av fasade, samt bytting av vinduer i 2016.

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

Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tidligere eier opplyser at kontroll av el-anlegg ble utført av JKM Elektro AS i 2019. Det antas at arbeidet var i regi av borettslaget og at

borettslaget har dokumentasjon fra JKM Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? I 2019 av JKM Elektro AS, ifølge tidligere eier.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Men naboen installerte radon-avsug i 2021, der deler av røret går gjennom vår kjellerbod over varmtvannstanken.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Ett av seks downlights lyser ikke lenger i taket på badet.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja. Beskriv: Sommeren 2023 fant vi noen Majorstu-biller ved vinduet i stua. Det ble utbedret med egne tiltak etter konsultasjon med skadedyrfirma. Videre er det observert fire sølvkre i løpet av fem år på badet.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2019.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om? Ja. Beskriv: Vi har mottatt informasjon om at det bygges ny kabeltunnel mellom Sogn og Ulven, og deler av arbeidet er spregningsarbeid. Vi har ikke hørt drønn eller støy fra arbeidet frem til nå. Mer informasjon om arbeidet på Statnetts hjemmesider: <https://www.statnett.no/vare->

prosjekter/region-ost/sogn-ulven/

Boligen selges med boligselgerforsikring

H-nummer: H0101

Se hele egenerklæringsskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

Byggemåte

- Boligblokk over 3 etasjer + kjeller og loft.
- Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser.
- Grunnmur av betong/mur.
- Bærende elementer av betong/mur.
- Etasjeskillere av betong.
- Fasaden er pusset og malt.
- Taket er bygget opp i en trekonstruksjoner og antatt båndtekket.
- Vinduer med 2-lags glass fra 2016.
- Inngangsdør med B-30 brannklassifisering

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som velholdt og overflatene fremstår med normal bruksslitasje med hensyn til alderen. Gulvbordene må forventes i stor grad å være originale fra byggeåret. Gulvbordene(lameller) i entreen har høyere slitasje enn øvrig gulv. Det må forventes hakk/bruksmerker på gulvflatene da disse generelt har høy alder. Badet ble rehabilitert i 2011 og det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Overflatene på badet fremstår forøvrig med normal slitasje og har ingen særlige bemerkninger. Kjøkkeninnredningen ble montert opp i 2012 og det er ikke montert en komfyrvakt på kjøkkenet. Hvis kontakten til platetoppen

ble

montert i denne sammenheng så er det et krav til at komfyrvakt er montert. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:

Takhøyde, målt i stuen: 2,81 m.

Port-telefon.

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.

Varmekabler på badet.

Peisinnstans i stuen.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2011 er montert i kjellerboden.

Automatiske sikringer.

Stoppekraner er montert på kjøkkenet og på badet.

Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.

Røykvarsler er montert.

Brannslukningsapparat er utplassert

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.

Tak: Malte slette overflater.

Gulv: Heltre gulvbord og lameller. 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.

VVS

- Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør(bad) og kobberrør(kjøkkenen). Det er montert et fordelerskap på badet med tilhørende stoppekran og fordelerstammer. Et overløp er etablert og lekkasjevann ledes ut på baderomsgulvet via en siklemikk(hvitt deksel).

- Stoppekranene på badet og kjøkkenet hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

- Kursbetegnelser over kursene i fordelerskapet foreligger ikke.

- Kobberrørene har ukjent alder.

- Avløpene er i stor grad skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Deler av et eldre støpejernsrør er synlig på badet. Ukjent historikk vedrørende utskiftning/rehabilitering av avløpene.

VENTILASJON

- Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig ventilasjon og med avtrekk på badet og et soverom(tidligere kjøkken). En mekanisk vifte er ettermontert på badet.

- Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at det er tilstrekkelig med tilluft, med unntak av på badet da dette vil føre til et kulderas på vinterstid.

EL-ANLEGG

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere. Lastbryter på 63 amp er montert.

Hjemmelshaver opplyser at det ble utført en el-kontroll i 2019(ikke et el-tilsyn).

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

- Bad: Overflate vegger og himling: Luftehullene/spalten i/under dørbladet til baderomsdøren anses som for små til at tilluften skal være tilstrekkelig. En spalte på minimum 10 mm(eller tilsvarende hull/ventil) må etableres i underkant av dørbladet for at tilluften skal anses som tilstrekkelig.

- Bad: Membran, tettesjiktet og sluk: Membranen passerer snart minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f.eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av badet. Membranen var ikke synlig i sluket og det foreligger ikke dokumentasjon som kan bekrefte utførelsen av membranen. Membranen kan dermed ikke bekreftes visuelt eller ved bruk av dokumentasjon.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Kursbetegnelser over kursene i

fordelerskapet foreligger ikke. Ukjent alder på kobberørene. Utskiftning til plast/rør-i-rør anbefales ved anledning. Høy alder på avløpene og ukjent historikk vedrørende utskiftning/rehabilitering. Rørfornyng kan være aktuelt.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600. Den mekaniske viften på badet sørger for at avtrekket sådan er tilstrekkelig, men en mekanisk vifte kan ikke monteres på et ventilasjonsanlegg som er basert på en naturlig ventilasjon uten at styret har godkjent dette. Ved bruk av en mekanisk vifte så kan avtrekket til naboileighetene bli forstyrret og svekket.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:

- Garderobeskap på soverom, gjestesoverom og i gangen.
- Hylle til shampoo i dusj.
- Stekeovn, platetopp, kombiskap, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Speil, knaggrekke og liten hylle i gangen ved ytterdøra.
- Fastmontert, høyt skap i mellomgangen.
- Samtlige panelovner

Dette medfølger ikke:

- Kommode i mellomgang. Det gjør heller ikke annen løsøre i leiligheten.
- Vaskemaskin.
- Taklamper i begge soverom og i stua.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet

ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.

Varmekabler på badet.

Peisinsats i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende informasjon angående strømforbruk:

Vi brukte 34315 på strøm i 2024 (inkl. nettleie). Har også slått sammen kwh-forbruk, det kom på 12641. (her er ikke nettleie inkl.).

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 634,- pr. mnd.

Inkluderer: Blant annet renter og avdrag, internett fra Telia, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, festeavgift, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Fordelt slik:

Renter og avdrag: 2 437,-

Felleskostnader: 3 197,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 500 292,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 001 166,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale med Telia for leveranse av bredbånd. Andelseier som ønsker privat avtale med Telia for abonnement

TV pakke kan bestille dette via linken: <https://www.telia.no/minside/login/login>

Borettslaget

Om borettslaget

Generelle opplysninger om Borettslaget Søndre Åsen Kv II

BORETTSLAGET SØNDRE ÅSEN KV II består av 69 boligenheter.

Borettslaget ligger i bydel Sagene i Oslo, og har adresse:

- Hans Nielsens Hauges gate: 17 og 19
- Hans Nielsens Hauges plass: 1 og 3
- Nordkappgata: 1 og 3
- Roveruds gate: 2 og 4
- Åsengata: 29 og 31

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Mail til styret: uipdrift@ebilag.com

Borettslaget har også nylig tatt i bruk appen Naborom for å informere beboerne.

VAKTMESTERTJENESTE/RENGJØRINGSTJENESTE/PORTNER

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Viken Renhold AS. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold.

Renhold av trapper utføres av firma Absolutt Rent AS. Frekvensen av trappevask er en gang per uke i vinterhalvåret, og annenhver uke i sommerhalvåret.

Oversikt over hvem som har ansvar for nøkler og skifte av navn på callinganlegg finnes på oppslag i oppgangene og i oversikt på våre nettsider:

<https://www.sondreaasenkv2.com/>

Nøkler til leilighetene ordner beboerne selv, mens nøkler til dører til oppgangene bestilles via styret.

Nøkkel til postkasser ordner beboer selv. Beboerne ordner selv skilt til postkassene.

Kontakt styret for skifte av navn på navnelister over porttelefonene.

FELLESVASKERI

Fellesvaskeriet ligger i Nordkappgata 3, og kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

Sosiale arrangementer

Fjorårets festkomité arrangerte sommerfest og julegrantenning. Styret setter stor pris på engasjementet, som applauderes og medfører en levende bygård.

Forretningsfører

OBF

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett i borettslaget eller hos forretningsfører.

Opplysninger hentet fra megleropplysningene.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 433 877,-pr. 01.08.2025

Borettslaget har pt ett lånnr 83987213267 i Handelsbanken (mars 2024). Dette lånet har ingen IN-ordning.

Lånenummer: 83987253250, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22.08.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 382

Saldo per 22.08.2025: 33 790 971

Andel av saldo: 433 878

Første termin/første avdrag: 30.11.2024 (siste termin 31.05.2057)

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Fellesformue

Kr 37 007,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr. 1.025.728,- for året 2024. Se årsregnskapet vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se vedtektene for mer informasjon.

Dyrehold

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

Opplysninger hentet fra vedtektene.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP1598041

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 215 kvm (Festetomt)

Borettslaget har et meget hyggelig indre gårdsrom med beplantning, gressplen

og utemøbler. Et fint sted å være om sommeren, nyte et måltid eller sole seg.

Tomten er festet av Borettslaget Søndre Åsen Kvartal 2. Bortfester er Oslo kommune. Opplysninger om avtalen:

Festeavgift fra 1. november 2021

Festeavgiften, kr 72 548, er oppregulert med 26,4 % fra 1. november 2021. Denne prosentten tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra desember 2011 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 91 734. Man betaler andel festeavgift igjennom felleskostnadene.

Adkomst

Enkel adkomst fra Hans Nielsen Hauges plass, gjennom portal og med inngang fra gårdsrom. Følg visningsskilt fra Nordvik.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten tilhører et meget populært borettslag på toppen av Torshov - en klassisk gård som omkranser et fantastisk, barnevennlig gårdsrom til glede for beboerne.

Det er et godt utvalg av dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet med Kiwi like ved, samt Coop Mega, Rema 1000 og Joker i nærområdet. Kort gange fra boligen er det en meget hyggelig lokal kafé/bakeri/pizzeria hos Åpent Bakeri i Hans

Nielsen Hauges gate. Åpent Bakeri "blir" Lofthus Samvirkelag på kveldene, og denne pizza restauranten fikk terningkast 6 i VG. Den lokale indiske restauranten Roots of India har også fått god kritikk i hovedstadsavisene. Det er få minutters gange til Storo storsenter som er byens største kjøpesenter med 130 butikker og flere restauranter. Det er et stort SATS-treningssenter på ca. 3.000 kvm i 4.etasje på senteret. Flere treningssentre finner du både i Grefsenveien, på Storo og på Sagene.

Det florerer av kultur og servicetilbud i nærområdet. Det er en rekke småbutikker og spesialforretninger langs Vogts gate. Konstabel med sin flotte interiørforretning og vår lokale slakter og delikatesseforretning Strøm Larsen bør nevnes. Spillplassen på Torshov har minigolf, volleyball, basketball, fotball og utendørs treningsapparater. Her er det fint å være for liten og stor. Videre har Torshov flotte kulturtilbud som Soria Moria konseptet HVA SKJER med scene, restaurant og egen bar, Torshovteatret, og Trikkestallen med teater og koselig uteservering på sommerstid.

Området er kjent for sine store, flotte og frodige parker som kan nytes av store og små. Det er kort gangavstand til blant annet anerkjente Torshovparken, Torshovdalen og Torshov kirkepark. For turglade sjeler er det kun få minutter til turstier og vakre naturområder langs Akerselven, og elven fører deg opp til flotte Marka eller ned til urbane sentrum. Langs elva finner du også minner og spennende industrihistorie. Velger du å ta trikken oppover mot Marka tar det kun 10 minutter før man kan nyte de rolige omgivelsene i naturen, og ikke minst de flotte skiløypene på vinterstid.

Offentlig kommunikasjon

Meget god offentlig kommunikasjon finner du rett ved - på dagtid går T-banelinje 4 og 5 fra Sinsen T-banestasjon like ved som bringer deg til alle kanter av byen.

Trikk nr. 11, 12 og 13 går fra Sandaker senter. Buss nr. 30 går mellom Nydalen og Bygdøy (Huk badestrand) fra Hans Nielsen Hauges gate. Flybussen går fra Grefsen stasjon/Storokrysset, ca. 8-10 minutters gange fra leiligheten, slik at det er kort vei for den som reiser mye. Fra leiligheten er det kun 10 minutters gange til Handelshøyskolen BI i Nydalen. Det er også enkelt å komme seg til Universitetet og andre høyskoler via sykkel, T-bane, trikk eller buss rett utenfor døren.

Skoler og barnehager

Se nabolagsprofil vedlagt i salgsoppgaven.

Leiligheten sokner til Nordpolen barneskole. Opplysning hentet herfra: <https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skoleoversikt-og-skolekrets/skolekrets-barneskole/>

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra byggeår. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten. Kjøkkenet var tidligere plassert på soverommet ved badet og kjøkkenet har i senere tid blitt flyttet ut i stuen.

Dagens stue var tidligere inndelt som to rom, veggene som skilte av rommene har blitt fjernet. Soverommet i stuen har blitt oppført i ettertid. Dokumentasjon for arbeider som har blitt utført av tidligere eiere foreligger ikke. Planløsningen var

akkurat slik den er nå da eier kjøpte. Kjøper overtar evt. risiko ved å søke om endringer i fremtiden.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert som byggeområde for boliger etter S-2255, datert 28.07.77. Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo) - verneverdige fasader. Omkringliggende eiendommer er regulert som byggeområde for boliger etter S-2255, datert 28.07.77, tomt for offentlig bygning etter S-2255, datert 28.07.77, friområde etter S-2255, datert 28.07.77 og byggeområde for offentlig/allmenntilgjengelig formål (barnehage - maks 1. etg.) etter S-3695, datert 29.09.05. Se reg. kart vedlagt i salgsoppgaven.

Pågående plansaker i nærområdet:

Nordkappgata 1 - Ombygging - Endring av bærekonstruksjoner

Saksnummer 202552278

Siste dok. 05.06.2025

Roveruds gate 2 - Bruksendring av loft

Saksnummer 202550541

Siste dok. 27.03.2025

Hans Nielsen Hauges plass 5 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer

Saksnummer 202550005

Siste dok. 21.05.2025

Nordkappgata 2 - Bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring

Saksnummer 202306970

Siste dok. 16.06.2025

Nordkappgata - Flytting av leskur for Haarklous holdeplass

Saksnummer202313636

Siste dok. 17.12.2024

Saksnr

202214970

Saken gjelder

Detaljregulering - Hans Nielsen Hauges gate

Sakstype: Detaljregulering

Link:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202214970>

Det bygges og utvides stadig leiligheter i borettslaget (og bygg i nærområdet) mot loft og kjeller. Se årsberetningen eller konferer med styret for mer informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/224/285:

23.09.1954 - Dokumentnr: 417308 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 772

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

11.09.1930 - Dokumentnr: 902562 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

28.03.1931 - Dokumentnr: 990882 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

23.09.1954 - Dokumentnr: 417308 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 772

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

19.08.1930 - Dokumentnr: 900541 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:224 Bnr:44

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av

felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne

forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklærings skjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid)

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at

handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Se salgsoppgave.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. september 2025

Ansvarlig megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 93855940

Megler

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler

Tlf. 90184046

Meglerforetaket

Nordvik Torshov

Vogts gate 47

0477 OSLO

Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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



Vedlegg

Nordkappgata 1

Nordkappgata 1

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 202 lokal kjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

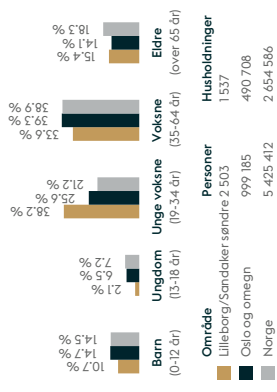
Skoler

Nordpalen skole (1-10 kl.) 656 elever, 36 klasser	2 min ⚡ 0,2 km
Akademiet realfagsskole Oslo L... 160 elever, 12 klasser	10 min ⚡ 0,7 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 496 elever, 28 klasser	13 min ⚡ 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 394 elever, 29 klasser	18 min ⚡ 1,4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	27 min ⚡ 2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	24 min ⚡ 1,7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	24 min ⚡ 1,9 km

Offentlig transport

🚏 Haarklaus plass Linje 30	1 min ⚡ 0,1 km
🚏 Grefsenveien Linje 11, 12, 18	5 min ⚡ 0,4 km
🚏 Sinsen Linje 4, 5	7 min ⚡ 0,6 km
🚏 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	10 min ⚡ 0,7 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚇 4,4 km

Aldersfordeling



Barnehager

Thor Olsens barnehage 2 (0-5 å... 117 barn	2 min ⚡ 0,2 km
Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	3 min ⚡ 0,2 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	3 min ⚡ 0,2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

🚶 Haarklaus plass	5 min ⚡
🚶 Torshovdalen	8 min ⚡
🚶 Sandaker Treningssenter	6 min ⚡
🚶 Mudo Torshov	7 min ⚡

«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

— Sitat fra en lokal kjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud

Meget bra 85/100



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



EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Nordkappgata 1
0479 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 27/05/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Straktiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:224, Bnr: 285
Hjemmelshaver:	Nicholas Bergh
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	13
Byggeår:	1929
Tomt:	215 m ²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nicholas Bergh
Befaringsdato:	22.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten ligger i et område med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Adkomst til oppgangene via en skjermet bakgård som er opparbeidet med generell beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 3 etasjer + kjeller og loft. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser. Grunnmur av betong/mur. Bærende elementer av betong/mur. Etasjeskillere av betong. Fasaden er pusset og malt. Taket er bygget opp i en trekonstruksjoner og antatt bånddekket. Vinduer med 2-lags glass.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som velholdt og overflatene fremstår med normal bruksslitasje med hensyn til alderen. Gulvbordene må forventes i stor grad å være originale fra byggeåret. Gulvbordene(lameller) i entreen har høyere slitasje enn øvrig gulv. Det må forventes hakk/bruksmerker på gulvflatene da disse generelt har høy alder.

Badet ble rehabilitert i 2011 og det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Overflatene på badet fremstår forøvrig med normal slitasje og har ingen særlige bemerkninger. Kjøkkeninnredningen ble montert opp i 2012 og det er ikke montert en komfyrvakt på kjøkkenet. Hvis kontakten til platetoppen ble montert i denne sammenheng så er det et krav til at komfyrvakt er montert. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:

Takhøyde, målt i stuen: 2,81 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Peisinnstatts i stuen.
Varmtvannsberederen er montert i kjellerboden.
Automatiske sikringer.
Stoppekraner er montert på kjøkkenet og på badet.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.

DOKUMENTKONTROLL:

www.eiendomsverdi.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og fremvist dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Heltre gulvbord og lameller. 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I følge hjemmelshaver:
2011: Piperehabilitering.
2011: Badet ble pusset opp.
2012: Kjøkkeninnredning.
2015: Bunnledning ble utbedret pga lekkasje.
2016: Fasaden ble tilleggsisolert og pusset, samt nye vinduer ble montert.
2023: Taket ble tekktet om, samt nye renner, beslag og nedløp.

FELLESKOSTNADER:

Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Ekstert bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	0	8	0	0	0	0
1. Etasje	63	0	0	0	63	0
Loft	0	7	0	0	0	0
SUM BYGNING	63	15	0	0	63	0
SUM BRA	78					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, bad, mellomgang, entré og to soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.
Loftbod.

MERKNADER OM AREAL:

Areal ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befæringsdatoen og er sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod: 7,7 kvm.
Loftbod: 6,5 kvm.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Etasjeskillerer har følgende målbare avvik i planheten:
- Stue/kjøkken: 8 mm internt.
- Soverom: 12 mm internt.
- Gang: 10 mm internt.

TG 1 settes da avvikene er iht toleranskravene som er satt i NS3600. Større avvik enn oppgitt kan forekomme da målingene ble utført punktvis. Det trapper mellom rommene og det totale avviket vil dermed være høyere.

Peisinnstansen i stuen med en tilstrekkelig brannplate på gulvet i forkant av ildstedet. Det er montert et høyskap tett inntil omrammingen til innsatsen og ingen ytterligere adskillelse i forkant av ildstedet. Dette medfører at høyskapet kan ta skade ved høy temperatur og ytterligere sikring anbefales.

FORTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befæringsdatoen. Større møblelement som f eks senger, sofaer og garderobeskap/innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Nicholas Bergh.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

*Ansvarlig for rapporten:***Ole Herman Krefting**

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

27/05/2025



Ole Herman Krefting

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventilert som kan åpnes.

Bad fra 2011 med flislagte vegger og slett himling.

Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes.

Baderomsdøren er plassert i våtsonen til dusjen og vannsøl mot karmen må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Mekanisk avtrekk via egen vifte. Luftehullene/spalten i/under dørbildet til baderomsdøren anses som for små til at tilluften skal være tilstrekkelig. En spalte på minimum 10 mm(eller tilsvarende hull/ventil) må etableres i underkant av dørbildet for at tilluften skal anses som tilstrekkelig.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler, samt stråleovn på vegg.
Overflaten fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.

Fallforhold på 1:50 ble målt i dusjen. Fall i retning av hovedsluket under vaskemaskinen ble påvist på øvrig gulv.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleværktøy. Se under.

Sluk fra 2011 med tilhørende vannlås og hjelpesluk i dusjen.
Det ble ikke observert en membran i sluket da denne er tildekket av konstruksjonen.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er av mur. Fuktsøk avdekket ikke unormale fuktverdier på befaringsdatoen.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktspjølger på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med benkeplater av heltre, malt backsplash og slette skapfronter.
Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberør.
Ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer og oppvaskmaskin.
Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert.

Merknader: Fuktspjølger/merker i benkeplaten i bakkant av kjøkkenvasken og vedlikehold av benkeplaten anbefales.
Generell bruksslitasje må forventes.
Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår som velholdt og med jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen. Gulvet er eldre og kan forventes å være tilnærmet originalt. Dette medfører at det er hakk og brukssmerker i gulvet og dette må forventes.
Noe høyere slitasje på lamelle-gulvet i gangen, samt knirk.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 2016.
Inngangsdør med B-30 brannklassifisering. Inngangsdøren subber litt mot karmen og kan trenge en justering. Deler av en tettningslist er løs. Normalt vedlikehold av inngangsdøren anbefales.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør(bad) og kobberør(kjøkken). Det er montert et fordelerskap på badet med tilhørende stoppekran og fordelerstammer. Et overløp er etablert og lekkasjevann ledes ut på baderomsgulvet via en siklemikk(hvitt deksel).
Stoppekranene på badet og kjøkkenet hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Kursbetegnelse over kursene i fordelerskapet foreligger ikke.
Kobberørene har ukjent alder.

Avløpene er i stor grad skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Deler av et eldre støpejernsrør er synlig på badet. Ukjent historikk vedørende utskifning/rehabilitering av avløpene.

Merknader: Kobberør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år og plastrør har en forventet levetid på ca 50 år.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereider

Varmtvannsbereider er fra 2011
Det er ikke påvist avdripp og fuktspjølger ved bereider.
Bereiderens plassering er tilfredsstillende.
Bereideren er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2011, plassert i kjellerboden.
Strømtilførsel via en stikkontakt iht datidens krav. Dagens krav er en fast tilkobling for å redusere risikoen for varmgang og brann.
Sikkerhetsventilen vil slipper vann ut på gulvet i boden og videre til et internt sluk ved bereideren. Merk at gulvet ikke er påført en membran. Waterguard anbefales i tilfelle det oppstår en større lekkasje.

Merknader: Varmtvannsbereider har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1929
Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig ventilasjon og med avtrekk på badet og et soverom(tidligere kjøkken). En mekanisk vifte er ettermontert på badet.
Friskluftsentilert er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at det er tilstrekkelig med tilluft, med unntak av på badet da dette vil føre til et kulderas på vinterstid.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap er tette.

Det elektriske anlegget i leiligheten er i stor grad udokumentert og dette medfører at historikken vedrørende vedlikehold, tilsyn og utskiftning er ukjent.

Hjemmelshaver opplyser at det ble utført en el-kontroll i 2019 (ikke et el-tilsyn).

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere. Lastbryter på 63 amp er montert.

Merknader: Anlegget er i stor grad udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.

Det anbefales på et generelt grunnlag at det uansett utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten.

Kjøkkenet var tidligere plassert på soverommet ved badet og kjøkkenet har i senere tid blitt flyttet ut i stuen.

Dagens stue var tidligere inndelt som to rom, vegg som skilte av rommene har blitt fjernet.

Soverommet i stuen har blitt oppført i ettertid.

Dokumentasjon for arbeider som har blitt utført av tidligere eiere foreligger ikke.

Varmtvannsberederen er plassert i kjellerboden og tilførselen som går opp i leiligheten er ikke brannrettet. Ved en brann i kjelleren så kan spredningen være kjøperen enn hvis gjennomføringen hadde vært tilstrekkelig tettet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Luft hullene/spalten i/under dørbildet til baderomsdøren anses som for små til at tilluften skal være tilstrekkelig. En spalte på minimum 10 mm (eller tilsvarende hull/ventil) må etableres i underkant av dørbildet for at tilluften skal anses som tilstrekkelig.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen passerer snart minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f.eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av badet.

Membranen var ikke synlig i sluket og det foreligger ikke dokumentasjon som kan bekrefte utførelsen av membranen. Membranen kan dermed ikke bekrefte visuelt eller ved bruk av dokumentasjon.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kursbetegnelse over kursene i fordelerskapet foreligger ikke.

Ukjent alder på kobberrørene. Utskiftning til plast/rør-i-rør anbefales ved anledning.

Høy alder på avløpene og ukjent historikk vedrørende utskiftning/rehabilitering. Rørfornyning kan være aktuelt.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.

Den mekaniske viften på badet sørger for at avtrekket sådan er tilstrekkelig, men en mekanisk vifte kan ikke monteres på et ventilasjonsanlegg som er basert på en naturlig ventilasjon uten at styret har godkjent dette. Ved bruk av en mekanisk vifte så kan avtrekket til naboileighetene bli forstyrret og svekket.

Takstmannens vurdering ved TG3:



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema for boligsalg

Bergh, Nicholas	9578-5993-4-2715692	2025-09-04 21:35:16
-----------------	---------------------	---------------------



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Uttytt dato
4. sep. 2025
Oppdragsnummer
29-0015/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Nordkappgata 1, 0479 OSLO	Meglerfirma Nordvik Torshov
Selgere Nicholas Bergh	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 23. september 2019	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: SP1598041.3.1 Forsikret i: IF	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tidligere prospekt er det opplyst at badet ble modernisert i 2011. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette fra tidligere eier.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SHA Bygg utførte i 2022-2023 omfattende vedlikeholdsarbeid på taket i regi av borettslaget. Befaring ble gjennomført i juni 2025. Arbeidet innebar en komplett utskifting av takets båndteking, samt tilhørende utskiftinger/utbedringer av nærliggende komponenter/bygningsdeler. Forrige eier opplyser at Malermester Thorendahl og FORME Prosjekt utført etterisolering og maling av fasade, samt bytting av vinduer i 2016.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Tidligere eier opplyser at kontroll av el-anlegg ble utført av JKM Elektro AS i 2019. Det antas at arbeidet var i regi av borettslaget og at borettslaget har dokumentasjon fra JKM Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I 2019 av JKM Elektro AS, ifølge tidligere eier.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Men naboen installerte radon-avsug i 2021, der deler av røret går gjennom vår kjellerbod over varmtvannstanken.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Ett av seks downlights lyser ikke lenger i taket på badet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sommeren 2023 fant vi noen Majorstu-biller ved vinduet i stua. Det ble utbedret med egne tiltak etter konsultasjon med skadedyrfirma. Videre er det observert fire sølvkre i løpet av fem år på badet.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2019.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vi har mottatt informasjon om at det bygges ny kabeltunnel mellom Sogn og Ulven, og deler av arbeidet er spregningsarbeid. Vi har ikke hørt drønn eller støy fra arbeidet frem til nå. Mer informasjon om arbeidet på Statnetts hjemmesider: <https://www.statnett.no/vare-prosjekter/region-ost/sogn-ulven/>

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er muligheter for å bygge ut ned til kjelleren i tråd med borettslagets retningslinjer for dette. Se vedlegg.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0015/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn

Bergh, Nicholas

Dato

2025-09-04

Identifikasjon

 **bankID** Bergh, Nicholas



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



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din

bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

<https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov>

23 24 00 00



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

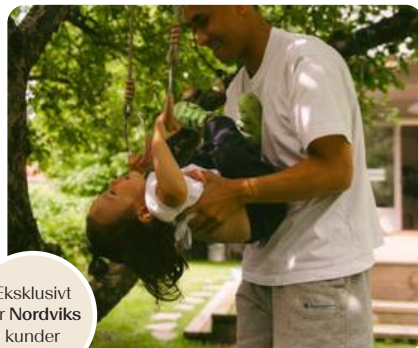
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

6. GARDEROBESKAP

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

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

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

22. GARASJEHYLLER,

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Nordkappgata 1 0479 OSLO

Betegnelse: Gnr 224, bnr 285 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

