

Bentsebrugata 23C



Velkommen til

Bentsebrugata 23C



Salgsoppgaven produsert 26. mai 2025

SAGENE / TORSHOV

Utrolig fin 2-roms med solrik balkong, separat kjøkken fra 2016 og pent bad. IN-ordning. VV., fiber og oppvarming inkl.

Prisantydning	4 850 000,-
Fellesgjeld	284 000,-
Omkostninger	13 838,-
Totalpris	5 147 838,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 841,-
BRA-i	46 kvm
Totalt BRA	54 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1936

Megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no

Megler 2	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- BENTSEBRUGATA 23
- Presentert av Vilde Nadden

- Praktisk og gjennomgående 2-roms leilighet på Sagene, rett ved Akerselva. Boligen inneholder en romslig entré, pent bad, soverom av god størrelse, separat kjøkken, lys stue med utgang til balkong på ca. 5 kvm.

- Attraktiv beliggenhet, midt mellom Sagene og Torshov. Her bor du sentralt, men stille og tilbaketrukket med nærhet til det meste.

- Gode muligheter for biloppstillingsplass, kun 1 i kø
- Ingen dokumentavgift
- Varmtvann, fyring og fibernett inkl.
- Sydøstvendt balkong på ca. 5 kvm
- Tidløst HTH-kjøkken med synlig teglstein
- Godt med bodplass i leilighet, i tillegg har man en kjellerbod og en loftsbod på totalt 8 kvm
- IN-ORDNIG: Ved nedbetaling av 246.589,- av fellesgjeld vil felleskostnadene reduseres til kr. 3 669,- per måned.

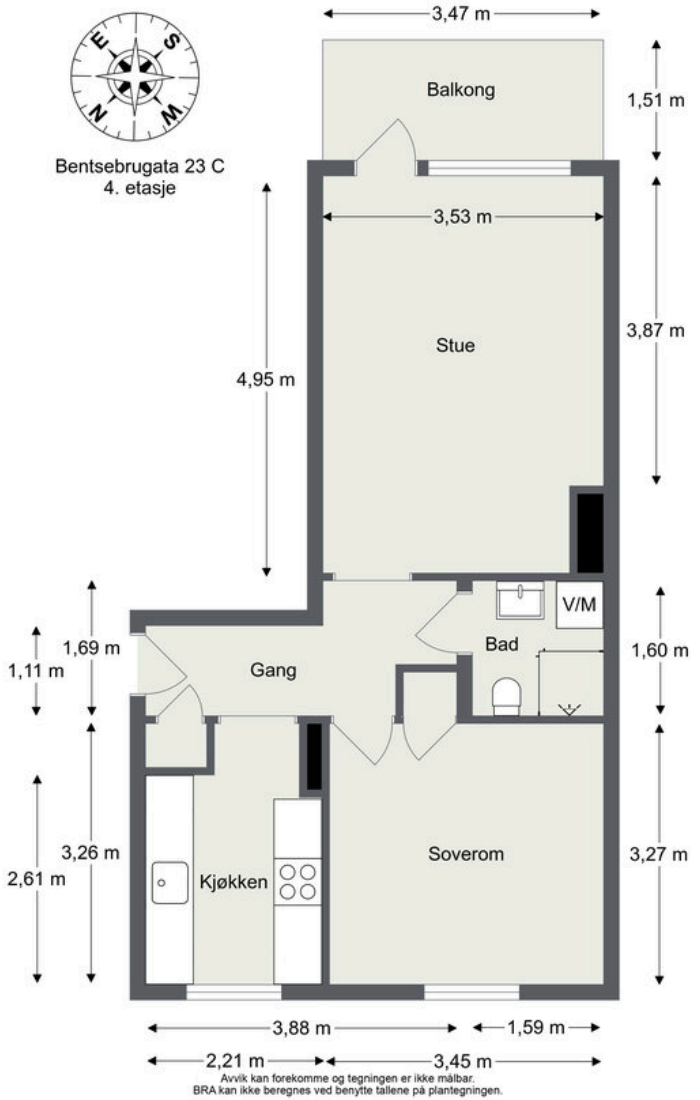
Arealer og innhold

BRA-i:	46 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	54 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Stue, kjøkken, gang, soverom og bad.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod på ca. 4 kvm. Loftsbod på ca. 4 kvm.
Total BRA: 8 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



















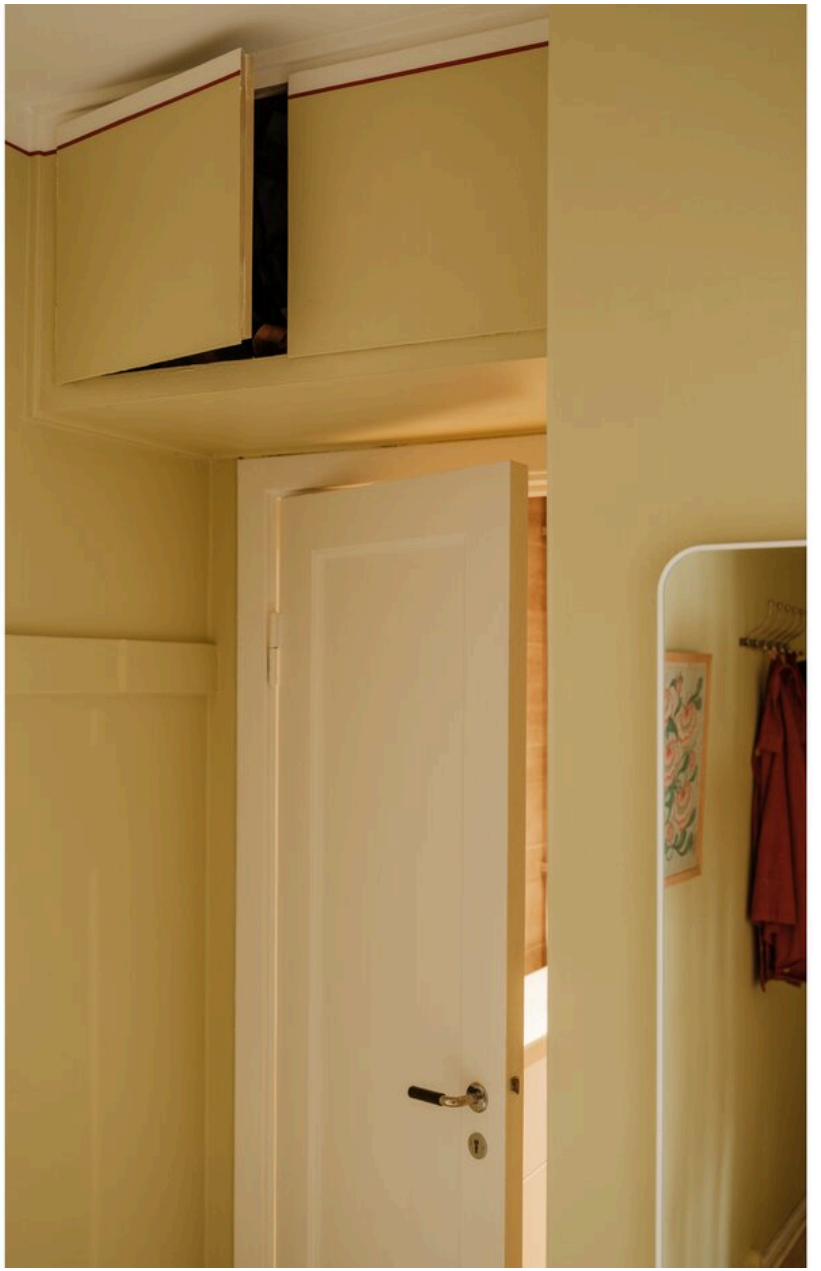












Informasjon

Bentsebrugata 23C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0122/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Jonas Winsnes Solem

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)
284 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 134 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 138,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 147 838,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 157 138,- (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
1936

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Stue, kjøkken, gang, soverom og bad.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod på ca. 4 kvm. Loftsbod på ca. 4 kvm.
Total BRA: 8 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 aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold

I følge selger er det sol på balkongen fra tidlig morgen til ca. 14:00/14:30 om sommeren.

Solforhold avhenger av sesong til sesong, og hvor man befinner seg på balkong / i bolig.

Innhold

Leiligheten består av gang, soverom, stue, kjøkken og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4 kvm og en loftsbod på ca. 4 kvm. Bodene er merket med "1".

Standard

Entré
Boligen har en praktisk yttergang med god plass til oppbevaring i originale skap. Dørcalling ved inngangsdøren. Entréen har pene parkettgulv og malte flater som harmonerer i farge med de andre rommene. God plass til både sko og jakker. Sikringsskap med automatsikringer i felles trappeoppgang. Inngangsdør med dørpumpe og B-30/35db brann- og lydklassifisering.

Stue
Leiligheten har en hyggelig stue med store vindusflater som slipper mye dagslys inn i rommet. Parkett på gulv og malte vegger. God plass til stor sofagruppe, oppbevaringsmøbler og spisebord. Naturlig plass til TVen ovenfor sofagruppen.

Utgang fra stuen til en herlig, sydøstvendt balkong på ca. 5 kvm. Her har man god plass til diverse utemøbler, beplantning og grill. Hyggelig utsikt mot uteområde, Akerselva og nærområdet. Er man høy nok kan man skimte Oslofjorden på vinterhalvåret. Balkongen ble oppført i 2014 og består av betongdekke som er tildekket av tretremmer.

Kjøkken
Boligen har et separat kjøkken med rikelig skap- og benkeplass. HTH-kjøkkeninnredning fra 2016 med benkeplater av heltre, plateslått backsplash og profilerte fronter. Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap. Ventilator med kullfilter. Waterguard og komfyrvakt er montert.

Bad/wc/vaskerom
Boligen har et pent bad som stod nytt i 2001, pusset opp i regi av borettslaget. Badet er senere overflateoppusset i 2017 med delikate fliser og pene baderomsmøbler. Servantinnredningen har underskap, matchende overskap og speil med belysning. Videre er det et dusjhjørne med innsvingbare dører i herdet glass, samt opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig. Se tilstandsrapporten for mer informasjon.

Soverom
Leiligheten har et romslig soverom med god plass til garderobeløsning. Store

vindusflater mot rolig uteområde. God plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.
Boligen har for øvrig god lagringsplass med bod både i kjeller og på loft.

Parkering

Selskapet har 17 parkeringsplasser, og leie av disse blir tildelt av styret etter søknad/venteliste. Følger ikke leiligheten ved salg. Overdragelsesgebyr for tildeling av plass er kr 697,-. Det er per 9. mai kun 1 på venteliste for parkering. Prisen tror styreleder er 350kr pr måned.

Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Se her: https://www.bentsebrugata23.no/?p=140

Ellers er det tilrettelagt for 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
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel 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

Meget god rehabiliteringshistorikk i gården.

Større vedlikehold og rehabilitering gjennomført:
2021 - 2021: Tak Rehabilitering av taket
2017 - 2017: Rørfornying Rørfornying: Siste del av bunnledningene.
2015 - 2015: Rørfornying Rørfornying av bunnledningene. Gjennomført mars 2015.
2013 - 2014: Fasaderehabilitering og Nye balkonger
2010 - 2010: Fjernvarme Gått over fra olje/ el-basert oppvarming til fjernvarme våren 2010.
2009 - 2009: Asfaltering av utearealene
2009 - 2009: Innkjøp av nye sykkelstativer
2006 - 2006: Rehabilitering av fyrrommet Rehabilitering av fyrrommet i 2006
1997 - 2003: Diverse rehabiliteringer
-Skiftet ytterdører i 3 oppganger i 1997
-Våtromsrehabilitering foretatt våren 2001
-Asfaltert deler av parkeringsplassen høsten 2002
-Skiftet inngangsdører i 2002.
-Oppussing av oppganger 2002/2003
1993 - 1993: Tak Taket er tekket, fasaden og trappeoppgangene er pusset opp og el. anlegget er skiftet i 1993.

VESENTLIGE ENDRINGER I LEILIGHETEN ETTER BYGGEÅR (opplysninger gitt av hjemmelshaver og tidligere annonse:
2001: Badene i aksjelaget ble rehabilitert, samt utskiftning av vann- og avløp.
2010: Fjernvarme ble etablert. Oljefyr ble frakoblet.
2013/14: Fasaderehabilitering og etablering av nye balkonger.
2015-17: Rørfornying av bunnledningene.
2016: Kjøkkeninnredning.
2016: Parkett i boligen.

2017: Flis-på-flis på badet, samt ny innredning.
2021: Taktekking.
2024: El-tilsyn.

Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

Byggemåte

- Boligblokk over 5 etasjer + kjeller og loft.
- Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell/bærende masser.
- Grunnmur av betong.
- Bærende elementer av betong/mur.
- Etasjeskillere av betong.
- Fasaden er pusset og malt.
- Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og båndtekket.
- Vinduer med 3-lags glass fra 2014 i stuen, 2-lags glass fra 1981 og 89 på hhv kjøkkenet og soverommet.
- Balkongdør med 3-lags glass fra 2014.
- Inngangsdør med dørpumpe og B-30/35db brann- og lydklassifisering.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår med jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen og det ble ikke påvist særlige sprekkdannelser eller unormale skader på overflatene. Generell bruksslitasje må forventes da boligen er bebodd og brukt. Badet ble pusset opp i 2001 i regi av aksjelaget og i 2017 ble badet oppgradert med flis-på-flis, samt nytt inventar. Kjøkkeninnredning med enkelte overfladiske skader og benkeplaten har et behov for vedlikehold. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,64 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer på kjøkkenet og på soverommet.
Radiatoren i stuen er fjernet, mulighet for påkobling av ny radiator.
Varmekabler på badet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Automatiske sikringer (sikringsskap i felles trappeoppgang)
Stoppekraner er montert på badet og på kjøkkenet.
Felles varmtvann.

VVS
Vanntilførselen på badet ble oppgradert til plast/rør-i-rør og synlige forkrommede kobberrør i 2001 og stoppekranene er montert bak inspeksjonsluken.
Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test, men det bemerkes at stoppekranen til kaldtvannet er plassert svært tett mot veggen/inspeksjonsluken og blir dermed vanskelig å vende.

Fordelerstammene/koblingene er skjult i veggen og var ikke synlige på befaringsdatoen, ukjent hvordan lekkasjevann fra rør-i-røranlegget håndteres.

Kobberrørene på kjøkkenet har ukjent alder. Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Avløpene på badet ble rehabilitert i 2001. Det ble ikke påvist treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Drensspalte for lekkasjevann fra sisternen er etablert i underkant av toalettskålen.

VENTILASJON
Naturlig ventilasjon med avtrekk på badet og på kjøkkenet. Friskluftsventiler er montert i vinduene på kjøkkenet og i
stuen, disse må stå i en åpen stilling for at avtrekket skal kunne fungere.
Det er ikke montert friskluftsventiler på soverommet og vinduene må benyttes for utskiftning av luft.

EL-ANLEGG
Det ble utført et el-tilsyn i 2024 og det ble ikke påvist avvik/mangler. Bekreftelse på endt tilsyn foreligger fra Elvia.
Merk at et avsluttet el-tilsyn gir ikke en garanti på at anlegget er feilfritt, ref Elvia.
Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og hovedkurs på 40 amp.
Kursbetegnelse foreligger og det anbefales at denne blir oppdatert/renskrevet

Følgende har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten:
- Bad: Membran, tettesjiktet og sluk: Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Membranen var ikke synlig i sluket og dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Dette medfører at membranen rundt sluket ikke kan konstateres visuelt eller ved bruk av dokumentasjon.
- Kjøkken: Ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600. Avkastet må ledes ut til friluft eller egnet sjakt for å lukke avviket. Ventilasjonsjakten på kjøkkenet kan ikke benyttes til dette.
Svellinger i skapfronten over ventilatoren og stedvise hakk/merker i overflatene. Benkeplaten har overfladisk slitasje og vedlikehold anbefales.
- Vinduer og ytterdører: Vinduene fra 1981 og 89 får TG 2 på bakgrunn av alder, samt flassende maling på soveromsvinduene og at vinduet på kjøkkenet slår skjevt mot karmen. Utskiftning av disse vinduene bør, pga alderen, påregnes. Vedlikehold anbefales ved videre bruk.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Stoppekranen til kaldtvannet på badet er tett plassert mot veggen/inspeksjonsluken og bør gjøres mer tilgjengelig. Fordelerstammene/koblingene til rør-i-rør/plastrørene på badet er ikke synlig og ukjent hvordan lekkasjevann fra rør-i-røranlegget håndteres. Ukjent alder på kobberrørene på kjøkkenet.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600. Manglende friskluftsventil på soverommet. Ved utskiftning av vinduet på soverommet så bør det monteres en
ventil i karmen slik at rommet har en passiv luftemulighet.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Hvitevarer på kjøkken.
- Vaskemaskin på bad.
- Garderobeskap på soverom.

Dette medfølger ikke:
- Knaggrekke i gang.
- Lampe på kjøkken, soverom (inkludert leselamper) og i stue.
- Knivholder på kjøkken.

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 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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 radiatorer på kjøkkenet og på soverommet.
Radiatoren i stuen er fjernet, mulighet for påkobling av ny radiator.
Varmekabler på badet.

Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
2024: 2702,02 kWh, 2451,77,- (2228,10,- med strømstøtte) + 1181,37,- i nettleie.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 841,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet varmtvann og fyring, fibernett, kommunale avgifter (bortsett fra evt. eiendomsskatt), trappevask, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift av borettslaget og nedbetaling av andel fellesgjeld.

Fordelt slik:
Felleskostnader: 3.390,-
Bredbånd: 279,-

Kapitalkost. lån 2 HUS601: 658,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS011.: 514,-

IN-ORDNIG - Ved nedbetaling av 246.589,- av fellesgjeld vil felleskostnadene reduseres til kr. 3 669,- per måned.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 257 396,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 029 583,- pr. 2024
Tallene oppgitt er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator da det er vanskelig å innhente formuesverdi på aksjeleiligheter.

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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Tallene oppgitt er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator da det er vanskelig å innhente formuesverdi på aksjeleiligheter.

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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Det er inkludert fibernett til alle leiligheter, så kan tv bestilles direkte fra global Connect for de som vil. Men det dekkes ikke av aksjelaget. 100/100 linje på internett.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

-Selskapet består av 40 leiligheter knyttet til aksjer.
-Aksjelagets hjemmeside: https://www.bentsebrugata23.no/
-Skilt til ringeklokke ved utgangsdøren kan bestilles hos Datacall.
-Skilt til postkassen kan bestilles hos Posten fra link på aksjelagets hjemmeside.
-Rene Bygårder og Rene Trapper har nå ansvaret for vask og kontroll i bygget.
-Bredbånd er inkludert i felleskostnaden. Tv må bestilles særskilt av hver beboer. Aksjelaget har installert fiber fra Global connect og de har avtaler med flere leverandører på TV, ifølge styreleder.

Informasjon fra styret den 9. mai 2025:
Det er ikke planlagt noe økning i fellesgjelden pr.dd.
Vi har fra forrige generalforsamling tillatelse til å pusse opp oppganger og etablere EL-bil lading når dette kan etableres uten låneopptak.
Årets generalforsamling er ikke avholdt enda per 9. mai. Siste innkalling ligger vedlagt i salgsoppgaven, for året 2023. Den for 2024 er ikke sendt ut enda.

Hvordan har selger opplevd styret og kommunikasjonen?
Svar:
Veldig ryddig drift og styret er tilgjengelig og svarer kjapt.

Naboer:
Hvordan erfaringer har du / dere med de nærmeste naboene? Gi meg gjerne en liten oversikt over nærmeste naboer.
Hva slags aldersgrupper er representert?
Svar:
Stort sett unge par, men også noen enslige mellom 30 og 50. Aldri hatt noen problemer med naboene.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Nei, ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 284 000,- pr. 01.04.2025

Lånenummer: HUS601-11469748 5
Type lån: A
Restsaldo: 2.164.411,-
Andel av saldo: 52.209,- --> Kapitalkostnad: 658,-
Restløpetid: 8 år 1 md.
Terminer per år: 2
Type rente: Flyt
Rente per 16.04.2025: 4,64%

Lånenummer: OBOS01-98207368482
Type lån: A
Restsaldo: 5.545.380,-
Andel av saldo: 194.551,- --> Kapitalkostnad: 1.502,-
Restløpetid: 18 år 8 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flyt
Rente per 16.04.2025: 6,60%

Lånenummer: OBOS01-98207368482
Type lån: A
Restsaldo: 1.505.732,-
Andel av saldo: 36.306,- --> Kapitalkostnad: 300,-
Restløpetid: 16 år 6 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flyt
Rente per 16.04.2025: 6,60%

Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det
kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få

opplyst om det er påløpt slik restanse (evt tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert.

Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende
innbetaling av felleskostnader

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årets resultat er positivt på kr 578 558,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Aksjeselskapets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6597261

Tomt

Adkomst

Adkomst til bygården fra rolig uteområde. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et sentralt, veletablert og attraktivt boområde midt mellom Sagene og Torshov, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Fra leiligheten er det gangavstand til en rekke hyggelige kaféer, spisesteder og kjøpesenter.

Det er kort vei til flotte rekreasjons- og friluftsområder som turstier langs Akerselva, Bjølsenparken, Myraløkka og Torshovparken. Videre er det gangavstand til St. Hanshaugen og Grünerløkka med shoppingmuligheter, gode spisesteder og uteliv.

Av treningstilbud finner du blant annet Sats, Sagene Squash i Mølleparken og Myrens sportssenter på Torshov. Her har man tilgang til treningssenteret, Oslo Squash og Klatreverket. Det er kort vei til Voldsløkka idrettspark - et flott friområde bestående av blant annet kunstgressbane, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på blant annet Coop, Rema 1000 og Joker. I nærområdet finnes kaféer og restauranter som Kaffebrenneriet, Sagene Lunsjbar, Helt rått (sushi) m.m. I tillegg er det skjønnhetssalonger, frisør, treningssenter og små, hyggelige butikker med både mote, interiør og blomster. Det er også kort vei til Storo Storsenter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Arendalsgata som ligger ca. 2 minutter å gå fra boligen. Med bil fra Sagene tar det ca. 4 min til Majorstuen, 4 min til Storo, 6 min til Nydalen, 8 min til Oslo S og 33 min til Oslo Lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Sagene barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det er kort vei til flere utdanningsinstitusjoner som for eksempel Universitetet i Oslo (Blindern), BI i Nydalen, OsloMet - storbyuniversitetet, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg og Arkitekthøyskolen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 06.02.1946 som omhandler våningshus.
Det foreligger ferdigattest datert 10.07.2014 som omhandler fasadeendring - Oppføring av balkonger.

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 boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Tomten er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977 av Miljøverndepartementet. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best. Reguleringsbestemmelse S-2255 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).
Bystyret vedtok 28. februar 2018 å omregulere Treschows gate 16 / Bentsebrugata 17 fra industri til undervisningsformål. Hensikten med planen er å sikre arealer for det økende skolebehovet i området, ref saksnummer: 201310047 En fremtidig utbygging vil kunne medføre en periode med byggestøy. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/222/11:
19.01.1939 - Dokumentnr: 300418 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1939 - Dokumentnr: 301741 - Best. om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1939 - Dokumentnr: 302210 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

15.05.1939 - Dokumentnr: 302635 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

31.01.1997 - Dokumentnr: 6866 - Erklæring/avtale
nettst.nr.1166.

23.07.1936 - Dokumentnr: 303603 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA MARIDALSVEIEN 167B - UTGÅTT

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg

med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør

en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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 dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -5 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 790,-

Samlet skal selger betale kr. 121 420,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. mai 2025

Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler 2

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Bentsebrugata 23C

Bentsebrugata 23C

Nabolaget Brochmannsgt./Bentsebrua - vurdert av 131 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	2 min 0.2 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	13 min 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.6 km

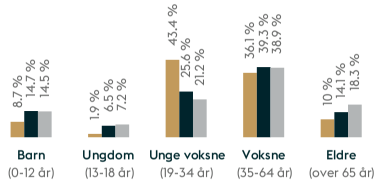
Offentlig transport

Advokat Dehlis plass Linje 37, 54	2 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Storo Linje 4, 5	16 min 1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

Barnehager

Den Tysk-Norske Barnehagen i O... 98 barn	5 min 0.4 km
Bjølsenparken barnehage (1-5 å... 43 barn	5 min 0.4 km
Maridalsveien barnehage (1-5 å... 65 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brochmannsgt./Bentsebrud	898	1 314
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Bjølsen skole	4 min
Myraløkka	5 min
Myrens Sportssenter	6 min
SATS Sagene	8 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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™

Aksjeleilighet
Bentsebrugata 23 C
0469 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 24/04/2025

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

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 eigedom 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 eigedom.

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 hullborring 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 Byggforskserien 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
Egenerklæringsskjema 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 BRANNFOREBYGGENDE 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.

©mstr.no

www.bmtf.no

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. * Strakstiltak 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 overvåkning 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:222, Bnr: 11
Hjemmelshaver:	Treschowsgate Terrasse D AS
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1936
Tomt:	2511 m²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jonas Winsnes Solem
Befaringsdato:	24.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsepoke. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og biloppstillingsplasser.
Kort gangavstand til Akerselva.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 5 etasjer + kjeller og loft. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell/bærende masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong/mur. Etasjeskillere av betong. Fasaden er pusset og malt. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og båndtekket. Vinduer med 2 og 3-lags glass.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår med jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen og det ble ikke påvist særlige sprekkdannelser eller unormale skader på overflatene.
Generell bruksslitasje må forventes da boligen er bebodd og brukt.
Badet ble pusset opp i 2001 i regi av aksjelaget og i 2017 ble badet oppgradert med flis-på-flis, samt nytt inventar.
Kjøkkeninnredning med enkelte overfladiske skader og benkeplaten har et behov for vedlikehold.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,64 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer på kjøkkenet og på soverommet.
Radiatoren i stuen er fjernet, mulighet for påkobling av ny radiator.
Varmekabler på badet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Automatiske sikringer.
Stoppekraner er montert på badet og på kjøkkenet.
Felles varmtvann.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra oppdragsgiver, herunder muntlig og oversendt informasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 1-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2001: Badene i aksjelaget ble rehabilitert, samt utskiftning av vann-og avløp.
2010: Fjernvarme ble etablert. Oljefyr ble frakoblet.
2013/14: Fasaderehabilitering og etablering av nye balkonger.
2015-17: Rørfornying av bunnledningene.
2016: Kjøkkeninnredning.
2016: Parkett i boligen.
2017: Flis-på-flis på badet, samt ny innredning.
2021: Taktekking.
2024: El-tilsyn.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

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 måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt 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 måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene 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 m²	S-Rom m²
Kjeller	0	4	0	0	0	0
4. Etasje	46	0	0	5	46	0
Loft	0	4	0	0	0	0
SUM BYGNING	46	8	0	5	46	0
SUM BRA	54					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue, kjøkken, gang, soverom og bad.

BRA-e:
Kjellerbod.
Loftbod.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og er ikke sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med nr 1: 3,9 kvm.
Loftbod, merket med nr 1: 4,4 kvm.
Balkong: 5,2 kvm.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Etasjeskilleren har et målbart avvik på følgende:
- Stue: 25 mm internt.
- Kjøkken: 10 mm internt.
- Soverom: 20 mm internt.

Større avvik enn oppgitt kan forekomme da målingene ble utført punktvis.
Skjevheter i konstruksjonen er svært vanlig i eldre blokker og må forventes.

TG 3 settes da det totale avviket på langs av boligen overstiger toleransekravet på 30mm som er satt i NS3600.
Mindre trappinger/høydeforskjeller forekommer mellom rommene. Avretting av gulvet kan medføre at dørene må heves.
Utbedring kan utføres ved å avrette gulvet med avrettingsmasse for et ønske om et plant gulv. Prisestimat anslås til mellom 25.000 - 50.000kr.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Jonas Winsnes Solem.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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.

24/04/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 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 ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2001 med flislagte overflater fra 2017(flis-på-flis).
Det ble ikke påvist noen unormale skader på overflatene. Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.
Bakenforliggende konstruksjon er fra 2001 og har sådan høy alder.
Fuktskader på nedre del av vangen til servantskapet.
Naturlig avtrekk. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

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

Merknader: Normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.
Misfarginger i fugene forekommer, særlig i dusjen. Misfargingen kan forsøkes å vaskes vekk.

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. Nye fliser ble lagt i 2017 og overflaten fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Det ble ikke påvist bom i flis eller sprekkdannelser på befaringsdatoen.

Fallforholdet i dusjen ble målt til 1:100 + oppkant. Øvrig gulv med 1:100 i retning av dusjen.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen anses som tilstrekkelig. Synlig membran mellom feielist og dørterskel.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2001

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 fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluk fra 2001 og med tilhørende vannlås.
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 ble utført og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier på befaringsdatoen.

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

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder 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.

HTH-kjøkkeninnredning fra 2016 med benkeplater av heltre, plateslått backsplash og profilerte fronter.
Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap. Ventilator med kullfilter.
Waterguard og komfyrvakt er montert.

Merknader: Svellinger i skapfronten over platetoppen forekommer, samt sporadiske hakk/merker på øvrige fronter. Benkeplaten har overfladisk slitasje og vedlikehold anbefales.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med jevnt over normal bruksslitasje. Overfladisk slitasje på parketten forekommer, samt enkelte hakk/merker. Mindre sprekkdannelser i pussen ved stuedøren.
Krakeleringer i himlingen i stuen, rundt radiatorrørene.
Generell bruksslitasje må forventes da boligen er brukt og bebodd.
Originale innvendige dører med tilhørende elde.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 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 3-lags glass fra 2014 i stuen, 2-lags glass fra 1981 og 89 på hhv kjøkkenet og soverommet.
Vinduet på kjøkkenet slår skjevt mot karmen, men lar seg åpne og lukke uten særlige problemer. Flassende maling på soveromsvinduet, kondens må forventes pga manglende lufteventil.
Balkongdør med 3-lags glass fra 2014. Inngangsdør med dørpumpe og B-30/35db brann-og lydklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

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

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med adkomst fra stuen. Rekkverket ble målt til 125 cm høyt og har en tilstrekkelig utforming iht dagens TEK.
Balkongen ble oppført i 2014 og består av betongdekke som er tildekket av tretremmer. Noe overfladisk slitasje på tremmene, men øvrige flater fremstår med normal slitasje.
Avrenning for vann i retning av rekkverket.

Merknader: Brannbalkongen ved soverommet og kjøkkenet ble ikke besiktiget da dette kun er en rømningsvei og det er ikke en direkte adkomst fra leiligheten, foruten bruk av vinduene.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Vanntilførselen på badet ble oppgradert til plast/rør-i-rør og synlige forkrommede kobberrør i 2001 og stoppekranene er montert bak inspeksjonsluken. Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test, men det bemerkes at stoppekranen til kaldtvannet er plassert svært tett mot veggen/inspeksjonsluken og blir dermed vanskelig å vende.
Fordelerstammene/koblingene er skjult i veggen og var ikke synlige på befaringsdatoen, ukjent hvordan lekkasjevann fra rør-i-røranlegget håndteres.
Kobberrørene på kjøkkenet har ukjent alder. Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Avløpene på badet ble rehabilitert i 2001.
Det ble ikke påvist treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Drenssplate for lekkasjevann fra sisternen er etablert i underkant av toalettskålen.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med avtrekk på badet og på kjøkkenet. Friskluftsventiler er montert i vinduene på kjøkkenet og i stuen, disse må stå i en åpen stilling for at avtrekket skal kunne fungere.
Det er ikke montert friskluftsventiler på soverommet og vinduene må benyttes for utskiftning av luft.

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

www.bmtf.no

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

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 ble utført et el-tilsyn i 2024 og det ble ikke påvist avvik/mangler. Bekreftelse på endt tilsyn foreligger fra Elvia.
Merk at et avsluttet el-tilsyn gir ikke en garanti på at anlegget er feilfritt, ref Elvia.
Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og hovedkurs på 40 amp.
Kursbetegnelse foreligger og det anbefales at denne blir oppdatert/renskrevet.

Merknader: Anlegget er i stor grad udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
En el-kontroll bør forøvrig utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Byggetegningene av boligen er ikke tilgjengelige digitalt hos www.oslo.kommune.no og tegningene har ikke blitt oversendt fra ansvarlig megler eller oppdragsgiver.
Det er dermed ukjent om dagens bruk av rommene er iht datidens godkjente bruk eller om det har blitt utført endringer av planløsningen i boligen.

Dagens eier har dokumentasjon på arbeidet utført i eget regi, men ikke fra tidligere eiere av boligen. Dette medfører at blant annet badet og kjøkkenet er udokumentert.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.
Membranen var ikke synlig i sluket og dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Dette medfører at membranen rundt sluket ikke kan konstateres visuelt eller ved bruk av dokumentasjon.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600. Avkastet må ledes ut til friluft eller egnet sjakt for å lukke avviket. Ventilasjonsjakten på kjøkkenet kan ikke benyttes til dette.
Svellinger i skapfronten over ventilatoren og stedvise hakk/merker i overflatene.
Benkeplaten har overfladisk slitasje og vedlikehold anbefales.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduene fra 1981 og 89 får TG 2 på bakgrunn av alder, samt flassende maling på soveromsvinduene og at vinduet på kjøkkenet slår skjevt mot karmen. Utskiftning av disse vinduene bør, pga alderen, påregnes.
Vedlikehold anbefales ved videre bruk.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Stoppekranen til kaldtvannet på badet er tett plassert mot veggen/inspeksjonsluken og bør gjøres mer tilgjengelig.
Fordelerstammene/koblingene til rør-i-rør/plastrørene på badet er ikke synlig og ukjent hvordan lekkasjevann fra rør-i-røranlegget håndteres.
Ukjent alder på kobberrørene på kjøkkenet.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.
Manglende friskluftsventil på soverommet. Ved utskiftning av vinduet på soverommet så bør det monteres en ventil i karmen slik at rommet har en passiv luftemulighet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Solem, Jonas Winsnes	9578-5993-4-2670767	2025-04-22 08:25:20

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. apr. 2025

Oppdragsnummer
29-0122/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bentsebrugata 23C, 0469 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Jonas Winsnes Solem

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. mars 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6597261
Forsikret i: Tryg

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: Renovert i regi av akjselag i 2001. Tidligere eier pusset opp og la flis på flis i 2016. Mitthassel ingeniør og rørleggerbedrift.

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?
Nei

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?
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, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

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

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

Arbeid som er utført: Satt opp gipsvegger i stue. 2021.

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

Feil og mangler

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

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.
Nei

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2020: BTA 51 m2, bruksareal 46 m2.

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0122/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Solem, Jonas Winsnes	**2025-04-22**

Identifikasjon

bankID Solem, Jonas Winsnes

SIGNICAT

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

8453269 6070/1 16.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 15.04.2025.

Selskapsnr: 6070 Treschowsgt. Terrasse D A/s,
Organisasjonsnr: 933.714.861 ,
Aksjonær: Jonas Winsnes Solem
Leieobjektnr: 1
Aksjeboenhetsnr: 00037
Adresse: Bentsebrugata 23 C, 0469 OSLO
Hjemmeside: http://www.bentsebrugate23.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: Tryg Forsikring - polisenummer 6597261.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader
- Selskapet har 17 parkeringsplasser, og leie av disse blir tildelt av styret etter søknad/venteliste. Følger ikke leiligheten ved salg.
- Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser.
- Send søknad om styregodkjennelse på mail til styreleder.
- Styret skriver følgende i sin 2018 rapport:
- Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert.
- Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet.
- Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.04 og 30.10 på aksjeselskapets felleslån.
- Ved eventuelle spørsmål til fellesgljeld, bes megler ta kontakt med rådgiver.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (16.04.25)
* HUS601-11469748 5	A	2.164.411,-	8 år 1 md.	2		Flyt	4,64%
* OBOS01-98207368482	A	5.545.380,-	18 år 8 md.	12		Flyt	6,60%
* OBOS02-98207974846	A	1.505.732,-	16 år 6 md.	12		Flyt	6,60%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr. dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.841,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.390,-
Bredbånd	279,-
Kapitalkost. lån 2 HUS601	658,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS011	514,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.829,-

IN-lån: For selskap med IN-ordning sendes det ut giroer for felleskostnader og kapitalkostnader for 3 måneder ad gangen. Sum kapitalkostnader endres dersom det skjer renteendringer og kommer da som tillegg på giroene påfølgende måneder (ev. fratrekk ved rentenedgang). Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode følge selger. Det kan derfor påløpe restanse selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice pr telefon 22 86 56 25, for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	420,-	18.256,-	21.511,-	287.042,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* HUS601-11469748 5	52.209,-	658,-
* OBOS01-98207368482	194.551,-	1.502,-
* OBOS02-98207974846	36.306,-	300,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 284.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kine Skjetne Arnestad tlf.22 86 83 39 ev. pr. e-post: kine.arnestad@obos.no.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler om salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Tor Egil Øen Bentsebrugata 23 A, 469 OSLO, e-post: tor.egil.oen@norconsult.com. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t. (alle prisene er inkl. mva):

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS
Postadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig. Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

6070/1 Oslo, 15.04.2025

PANTEATTEST
nr. 433597

Boligen:

Boligselskap:	TRESCHOWSGT. TERRASSE D A/S	Org.nr: 933714861
Boligens adresse:	BENTSEBRUGATA 23 C, 469 OSLO	Bolig nr:1
Kommune:	0301 Oslo	
Forsikringsselskap:	Tryg Forsikring	Polise nr: 6597261
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Org.nr: 934261585

Adkomstdokumentene består av:
Aksje nr 597 til nr 622 pålydende kr. 2600

Aksjonær:
JONAS WINSNES SOLEM f. 201088

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

Noterte heftelser

Dato	Not.nr	Pr	Type	Rettighetshaver	Beløp
10.03.2020	160	2	F	Landkreditt Bank AS	

For TRESCHOWSGT. TERRASSE D A/Sv/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

storebrand

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***

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0122/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bentsebrugata 23C 0469 OSLO

Betegnelse: Gnr 222, bnr 11 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

NORDVIK

nordvikbolig.no