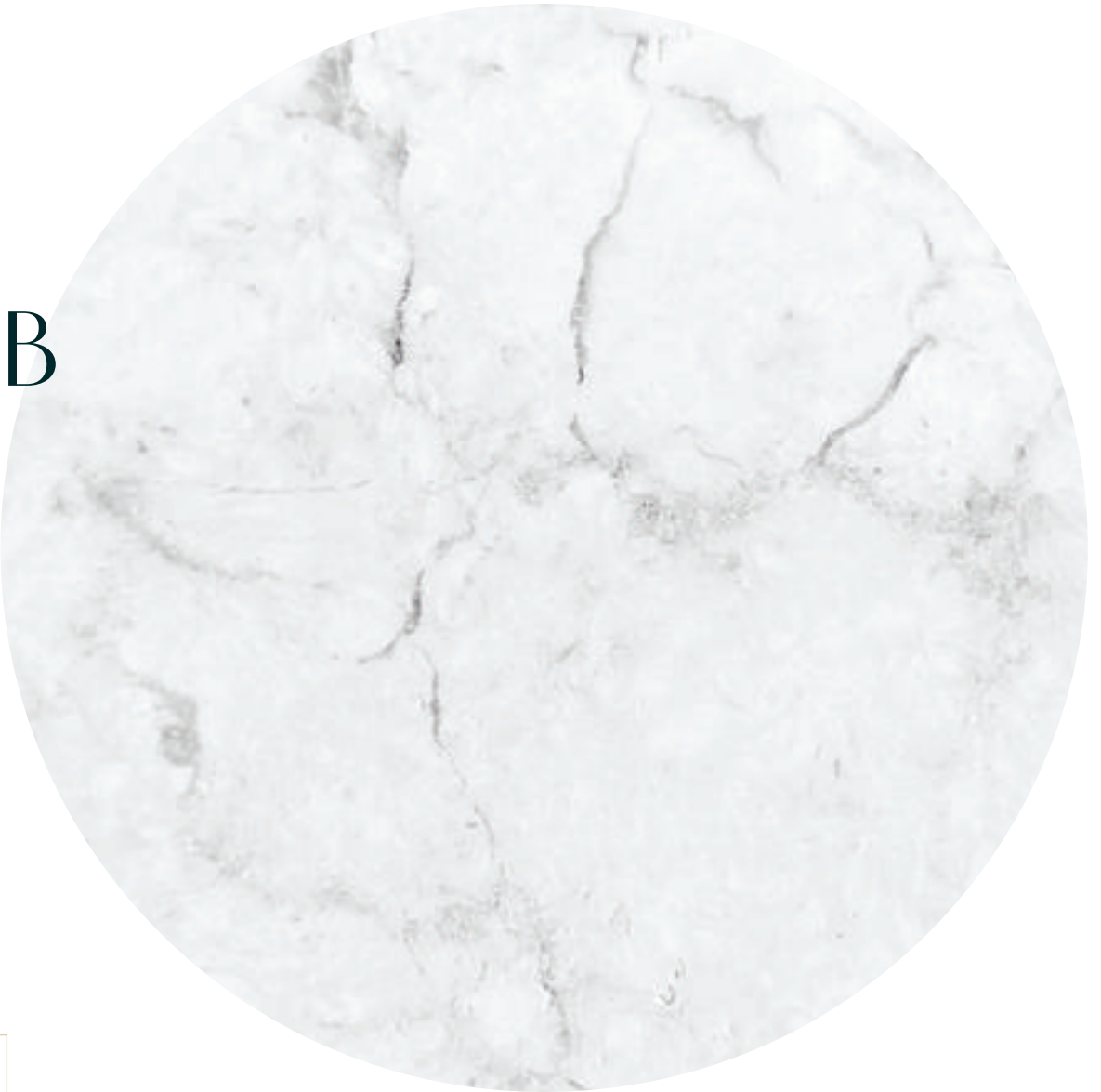


Ringgata 2B



Velkommen til

Ringgata 2B



Salgsoppgaven produsert 15. mars 2025

LUFTIG LEILIGHET PÅ TØYEN

Lys og utrolig koselig leilighet med vestvendt, solrik balkong og hyggelig utsikt. Oppvarming, v. vann og internett inkl

Prisantydning	3 890 000,-
Fellesgjeld	237 233,-
Omkostninger	27 643,-
Totalpris	4 154 876,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 009,-
BRA-i	38 kvm
Totalt BRA	48 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1940

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

- RINGGATA 2B
- Presentert av Vilde Nadden

- Lys og utrolig sjarmerende leilighet på Tøyen. Dette er leiligheten for deg som ønsker nærhet til alt bylivet har å by på, samtidig som du vil bo med grønn utsikt i rolige omgivelser.

- Leiligheten har en hyggelig utsikt over Oslos tak, og vender mot idyllisk bakgård. Det er store vinduer med brede karmer som slipper inn rikelig med lys. Dette sammen med den praktiske planløsningen og generøse takhøyden på hele 2,68 m, sørger for en luftig atmosfære. Hele boligen blir forlenget med en solrik balkong hvor du kan nyte sommerdagene. Bør oppleves!

- 4. etasje med hyggelig utsikt og nesten ingen innsyn
- Rikelig med lagringsplass i to boder
- Veldrevet aksjelag
- Solrik, vestvendt balkong
- Bad fra 2013 (i regi av aksjelag)
- Varmtvann+oppvarming inkl.

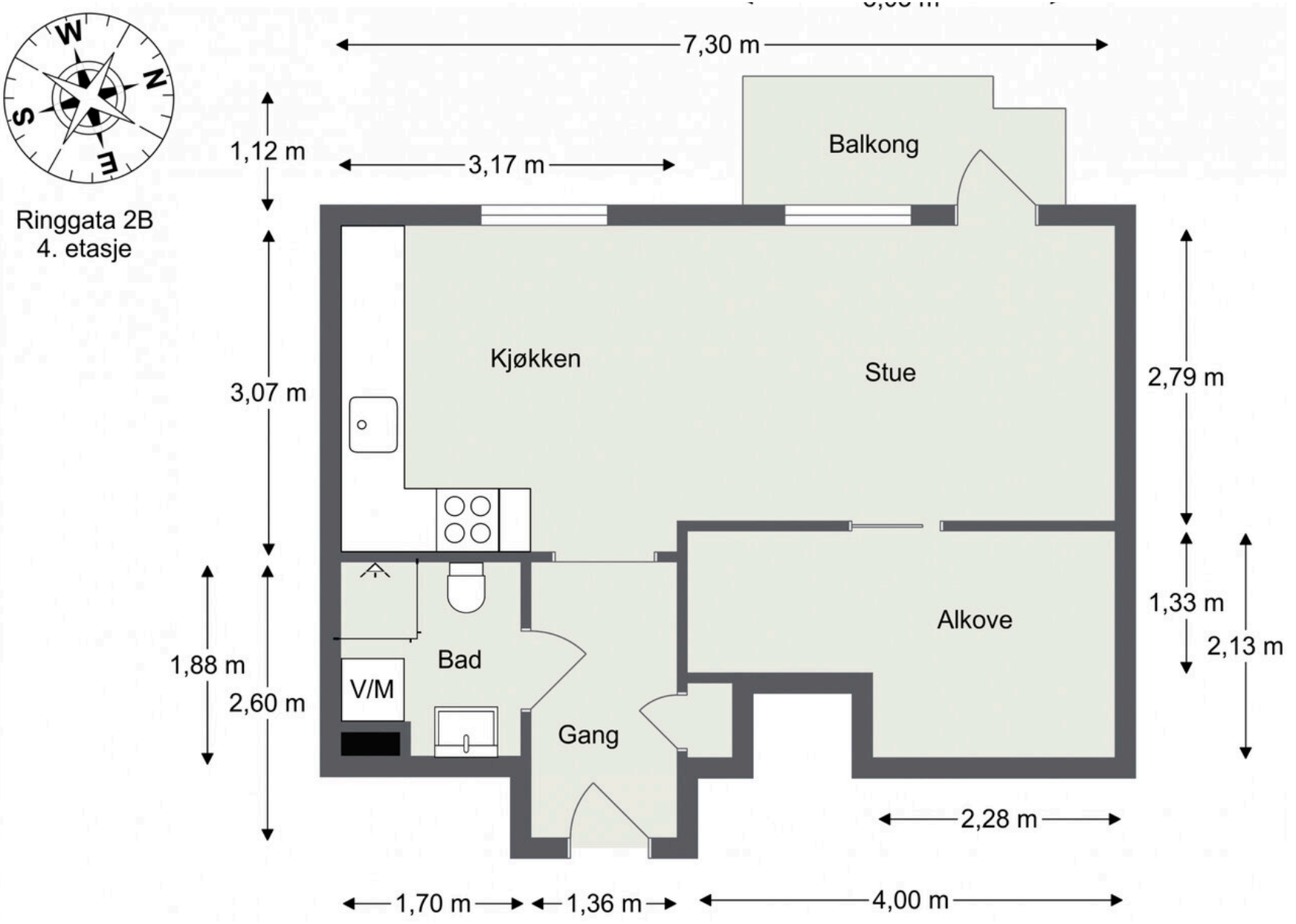
Arealer og innhold

BRA-i:	38 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	48 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Stue, kjøkken, gang, bad og alkove.
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

5. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod på 4,6 kvm. Loftbod på ca. 7 kvm gulvareal.
Deler av arealet er ikke målbart pga lav takhøyde.
Total BRA: 10 kvm.



Forklaring av bilde/rommet








The
recipe.

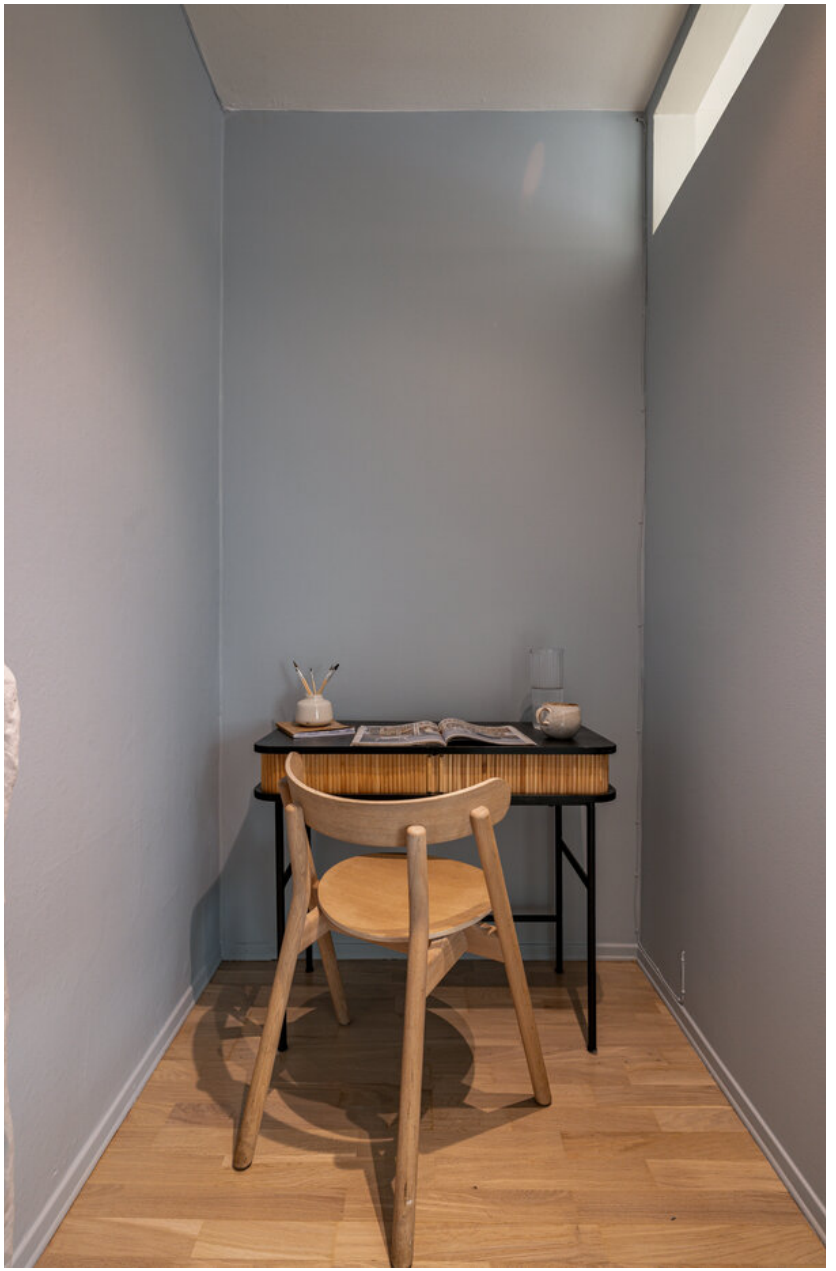





















RIE TEMPORAIRE







Informasjon

Ringgata 2B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0077/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Victor Näsström

Kjøpesum og omkostninger
3 890 000,- (Prisantydning)
237 233,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 127 233,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 043,- (Eierskiftegebyr til forretningsfører)
8 300,- (Notering av pant - Kostpris forretningsfører)
9 300,- (Trygghetspakke kjøper - Help* (valgfritt))
---
18 343,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper - Help))
27 643,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper - Help))
---
4 145 576,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper - Help))
4 154 876,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper - Help))

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
1940

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 48 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Stue, kjøkken, gang, bad og alkove.
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

5. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod på 4,6 kvm. Loftbod på ca. 7 kvm gulvareal. Deler av arealet er ikke målbart pga lav takhøyde.
Total BRA: 10 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.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og består av: Gang, stue, kjøkken, sovealkove, bad og innvendig bod. Utgang fra stuen til en herlig, vestvendt balkong.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4,6 m2, samt en loftsbod med gulvflate på ca. 7 m2 gulvflate (5 kvm måleverdig areal). Ellers er det fellesvaskeri og tørketrommel i kjeller, samt felles sykkelboder.

Aksjelaget har store og hyggelige fellesområder rett utenfor bygget. Bakgården er nesten like frodig som botanisk hage med blant annet tulipaner, magnolia, syriner, frukttrær og fontene. Det er veldig populært å grille og spise i bakgården, og sole seg. Bakgården blir en forlengelse av alle de andre parkene rundt her: Botanisk hage, Sirkusplassen/Gamle Munch, Tøyenparken og Kampen park. Hagen vedlikeholdes av profesjonelt gartnerselskap som er inkl. i felleskostnadene.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

YTTERGANG MED GODE OPPBEVARINGSMULIGHETER
Når du kommer inn i leiligheten møtes du av en praktisk entré med gode oppbevaringsmuligheter i kott. Leiligheten har glatt entrédør av tre med kikkehull, brannklasse B 30. Det er adkomst via felles trappegang. Porttelefon montert på vegg. Sikringsskap i felles trappeoppgang rett utenfor leiligheten.

LYS STUE MED NYDELIG UTSIKT OG BALKONG
Stuen er romslig med gode lys- og solforhold. Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en nydelig utsikt. Man kan strekke blikket over tretoppene og bakgården. Dette sammen med den svært praktiske planløsningen og gode takhøyden på 2,68 meter, sørger for en luftig atmosfære. Vinduskarmene er brede med plass til planter og dekor. Det er nye vinduer fra 2024. Her møter du et stort rom med gode møbleringsmuligheter. Du har en naturlig plass til både sofagruppe og spisebord. Parkettgulvet ble slipt av Pro parkettsliperi mars 2025. Nymalte vegger.

På varme sommerdager blir stuen forlenget med den herlige balkongen. Balkongen vender mot vest, så her er det rikelig med sol. I følge selger er det sol på balkongen litt ut på dagen og varer nesten helt til solen går ned om sommeren. Man har god plass til utemøblement og beplantning. I tillegg får du hyggelig utsikt over takene i Oslo, bakgården og store grønne trær. Hele leiligheten vender mot den fredelige bakgården, så her er det stille og rolig. Gulvet er belagt med terrassebord og rekkverket er av aluminium. Man kan male baksiden av rekkverket hvis man ønsker det.

KJØKKEN MED PLASS TIL STORT SPISEBORD
Stort og hyggelig kjøkken med god plass til stort spisebord Kjøkkenet har en åpen

løsning mot stuen som er perfekt for sosiale sammenkomster. Her er det god plass til et langbord for hyggelige middager. Selger synes planløsningen er svært praktisk med tanke på lagring, både på kjøkken, i alkove (klesskap) og boder. Det frigjør masse areal.

Kjøkkeninnredning med benkeplater av heltre, profilerte fronter og flislagt backsplash. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert ved videre bruk av kjøkkenet

SOVEALKOVE
Boligen har en praktisk sovealkove. God plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Til høyre i alkoven er det naturlig plass til garderobeskap og andre oppbevaringsmuligheter. Ettersom hele leiligheten vender mot den rolige bakgården, er det stille og fredelig i alkoven. Veggene er nymalt i 2025.

PRAKTISK OG ROMSLIG BAD
Tidløst baderom som ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2013. Baderommet inneholder hjørnedusj med glassdører med ett-greps armatur, vegghengt toalett, samt vegghengt innredning med heldekkende og bred servant og ett-greps armatur. Over servanten er det speilskap for ekstra oppbevaring. Videre er det opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via en felles avtrekksvifte, med påvist trekk ved papirtest. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig. Badet har flislagt gulv og vannbåren gulvvarme. Det går ikke an å stille temperaturen på gulvvarmen da det er sentralt anlegg. Selger har oversendt våtromssertifikat til takstmann, se vedlegg i salgsoppgave.

Sluk fra 2013 med tilhørende vannlås. Det ble observert en sveisemembran og klemring i sluket. Våtromssertifikat tilhørende utførelsen av badene i aksjelaget ble fremvist. Badene i blokken ble pusset opp i regi av aksjelaget. Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er av mur. Fuktsøk ble utført på tilgjengelige områder og det ble ikke påvist unormale fuktverdier. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Ny silikonfuge har blitt lagt mellom vegg og gulv. Silikonfugen fremstår som generelt grovt utført og mindre sprekkdannelser i silikonfugen ble observert. Fallforholdet i dusjen ble målt til ca 1:50 + oppkant. Resterende gulv har et tilstrekkelig fall i retning av sluket.

Følgende står i våtromssertifikatet:
I dette baderommet er følgende arbeider utført:
- Sluk og alle rørføringer i baderommet er skiftet inkl. soil.
- Nye vann" og avløpsrør er lagt fram til kjøkken.
- Ny banemembran på gulv og smøremembran på alle vegger.
- Påstøp med vannbåren varme
- Fliser på gulv og vegger.
- Malt tak og listverk.
- Nye dører
I tillegg er vann" og avløpsrør fra kjeller til alle leiligheter skiftet.

Parkering

Boligselskapet har ikke egne parkeringsplasser, men det er rikelig med offentlig parkering (både med og uten elbil-lader) rett utenfor døren. Der beboerparkering i Ringgata og Monrads gate hvor den enkelte beboer kan søke om parkeringstillatelse.

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

Her følger en oversikt over vedlikehold utført i boligselskapet siden 1998:

2024
Utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører.
Kontroll og rens av ventilasjon i samtlige leiligheter
Utskiftning av friskluftsventil i alle leiligheter
Utdelt nye røykvarslere i alle leiligheter

2023
Bytte fra mekanisk til elektronisk nøkkelsystem på kjellerdører, vaskeri, sykkelrom og søppelrom.
Utbedring av småskader på tak og spyling av nedløp på takrenner
Sikring mot småfugl mellom takrenne og takstein
Installasjon av fiber i samtlige leiligheter

2022
Utskiftning av belysning i samtlige oppganger
Rehabilitering av fontenen
Rehabilitering av gangveier
Oppussing av styrerommet (fullført i 2023)
Installasjon av elektroniske nøkler på inngangsdørene

2020
Installasjon av nye sirkulasjonspumper for radiatoranlegget
Rens av takrenner
Utskiftning av ventilasjonsanlegg, utbedret elektrisk anlegg og installert fettutskiller tilknyttet restaurant i Monrads Gate 1A
Utbedring av varme på bad
Installert nye vannmålere på alle hovedinntak.

2018 – 2019
Ferdigstillelse av fjernvarmeanlegget. Dette inkluderer fjerning og sanering av gammel oljefyr og oljetanker.
Maling av utvendig treverk i hagen.
Utbedre deler av gjerdet i Monrads gate
Utbedre uteområdet som ble skadet etter arbeid med fjernvarme i Monrads gate.
Postkasseanlegget ble endelig ferdigstiltUtskiftning av gammel oljefyr til ny fjernvarmeløsning.
Montering av isstoppere på samtlige tak.

2017
Bytte av kjellerdører og ytterdører. Nytt låssystem. Nye postkasser.

2012 - 2013
Våtromsrehabilitering vedtatt på generalforsamling 27.11.2012:

Anbud gikk ut sommeren 2012. Vi mottok totalt syv tilbud. AF Gruppen ble innstilt på bakgrunn av pris og kompetanse. Det ble fremforhandlet avtale basert på NS 8407 med forbehold om godkjenning av generalforsamlingen samt tilsagn om finansiering.
Ekstraordinær generalforsamling ble avholdt den 27.11.2012 Det ble med stort flertall vedtatt at våtromsprosjekt skulle gjennomføres.
Prosjektet hadde en beregnet kostnadsramme på ca kr 60 mill. I tillegg var det beregnet ca 20 % usikkerhet samt kr 3 mill til annet vedlikehold. Kostnadsrammen var beregnet til maksimalt kr 75 mill. Selskapets maksimale lånebehov var kr 70 mill.
Arbeider utført i leiligheter ifb med rør- og våtromsrehabilitering:

Bad:
Membran på gulv og vegg samt flislegging/nanofugemasse
Nedsenket dusjsone på gulv for bedre avrenning etter dusjing/bruk
Montert dusjdører i glass og garnityr/dusjbatteri i samtlige leiligheter
Etablert vannbåren gulvvarme samt varme i håndkleholder på vegg
Nedforing av tak med gipshimling og innfelt belysning.
Montert inspeksjonsluke i tak for mulighet til kontroll
Utskiftning av røropplegg for varmt og kaldt vann samt avløpsrør
Installert stoppekraner i rørkasse bak toalett
Montert vegghengt toalett (Villeroy & Boch Subway 2.0)
Montert vask/servantskap (Villeroy & Boch Subway 2.0 – grunnpakke)
Montert speilskap med belysning (Hafa Moon - grunnpakke)
Montert opplegg for vaskemaskin (egen strømkurs)
Etablert separat strømkurs til bad
Byttet dør til bad inkludert karm
Kjøkken:
Utskiftning av røropplegg for varmt og kaldt vann samt avløpsrør
Installert stoppekran i rørkasse i kasse på vegg
Montert brannslange under kjøkkenbenk
Generelt for leiligheter

Montert termostatventiler på samtlige radiatorer for bedre temperaturregulering
Etablert opplegg for ytterligere strømkurs i sikringsskap som beboer selv kan velge å få lagt inn senere (NB! Stigeledningene tåler ikke belastning utover denne ekstrakursen slik at man ikke får etablere flere kurser utover denne)
Etablert ventilasjon med varmegjenvinning og aggregat på loft
Vedlikehold utført i fellesarealer i 2013:

Maling av vegger i samtlige oppganger
Installert branndører mellom delte kjellere (krav etter brannettersyn i 2009)
Utskiftning av røropplegg for vann/varme/sanitæranlegg i fellesarealer i kjeller
Montert selvspylende vannfilter på vanninntak fra kommunalt ledningsnett i kjeller for å gi bedre vannkvalitet og lengre levetid på nytt utstyr som kraner mv.
Branntetting rørgjennomføringer (pålegg etter brannettersyn i 2009) Ringgata tas våren 2014 (ifb med rørarbeidene som ble utsatt).
Bunnledninger nedstøpt i kjellergulv ble etter rehabilitering i leiligheter vasket og inspisert med kamera. Ledningsnettet var i dårlig forfatning og ble rehabilitert med strømpeforing på innsiden av rørene.
Etablering av aggregat for ventilasjon med varmegjenvinning på loft. I tillegg installert varmepumper som sørger for oppvarming av varmtvann som sirkulerer hele året i baderomsgulv og håndkleholder på vegg på bad.

2011 - 2012
Skiftet elektrokjele i fyrhus (til erstatning for 3 stk eldre kjeler som var defekt)
Skiftet 2 stk ekspansjonstanker i fyrhus

2010 - 2011
Vedtatt salg av vaktmester-/portnerbolig

Aksjeleilighet 2E101 og 2E502 med adresse Ringgata 2E og solgt og innlemmet i de øvrige aksjeleilighetene. Aksjebrev og andelsdokumenter er utstedt på boligene.

2010 - 2011
Skiftet undertak og lagt nytt teglsteinstak på garasje (taket var ødelagt som følge av frostsprengning og villvin som vokste over hele taket). Oppdraget utført av Adamstuen blikkenslageri
Reklamasjonsarbeider på deler av takrenner installert i 2009 som lakk i skjøtene.
Benker og bord til bruk i hagen ble pusset og overflatebehandlet

2009 - 2010
Anbud ble lagt ut høsten 2008. Oppdraget gikk til Murmester Nils Berg. Arbeidene ble gjennomført i 2009/2010.

Utskiftning av undertak samt legging av teglstein på tak (tidligere platetak)
Utskiftning av takrenner og taknedløp samt nye varmekabler i takrenne
Forskriftsmessige snøfangere på taket (to rader på hver side av takene)
Vask og impregnering av fasaden
Utskiftning av ødelagt tegl i fasaden samt nye vertikale fuger
Utskiftning av ca 1/3 av vinduene (ca 250 stk vinduer eldre enn 1990 samt enkelte balkongdører)
Pussing av samtlige piper utvendig samt skiftet beslag og duenetting
Innvendig kanalrens av luftepiper
Samtlige vinduer og balkongdører malt utvendig
Samtlige balkongdekker behandlet inkludert sidekant
Fjernet løs puss og reparert (pusset) sokkel på bygningene samt fjernet gammel maling og malt med maling beregnet for mur som slipper fuktighet ut av betongen
Maling av samtlige oppganger (vegger og gelender samt rundt vinduer)
Maling av kjellergulv (ikke medtatt vaskerier)
Kjellerdørene ble pusset og lakket samt listverk og terskler utbedret
Garasjedørene ble pusset og lakket
Utvendig treverk i hagen samt utvendige søppelhus pusset og behandlet med beis
Forsterket innfesting av ytterdører (dørene er tunge og feste er for dårlig i veggen/åpningen)
Skiftet ringetablå i samtlige oppganger (utført av Møller-Undal, se nedenfor)
Skiftet porttelefoner i samtlige leiligheter (utført av Møller-Undal, se nedenfor)
Kostnadsmessig ble byggeprosjektet gjennomført 2009/2010 innenfor ramme av skisserte prosjektkostnader. Kontraktssum var i utgangspunktet kr 12 351 601,- inkl. moms. I tillegg var det satt av 10 % som påslag for usikkerhet. Det var pr 31.12.2011 fakturert for 12 279 845,- inkl. moms. Det ble i tillegg bestilt ekstra arbeider for kr 851.057,- (rensing av sokkel (grunnmur), pussing av vindussmyg der betongen løsnet (ifb med montering av vinduer) og montering av én ekstra rad med snøfangere på tak, pussing og maling av utendørs treverk på søppelhus mv).
Totalt ble det i 2009 og 2010 fakturert for til sammen kr 13 130 902,- inkl. moms.

Det ble i 2010 skiftet ringetablå/callinganlegg utenfor samtlige oppganger (infrastruktur ikke skiftet). Det ble i tillegg skiftet porttelefoner i samtlige leiligheter. Oppdraget ble utført av Møller-Undal avdeling Hemer (i dag Kaba Møller-Undal avdeling Hemer). Det har vært få problemer med callinganlegget. Boligselskapet benytter Kaba til vedlikehold av callinganlegg og utbedring av skader (aktuelt i forbindelse med våtromsprosjekt der ledninger ble skadet ved boring i kjeller).

2007 - 2008
Drenering av grunnmur for bygningene Monrads gate 1A-C ble utført høsten 2007.

Det ble gravet grøft langs muren mot gårdsveien og lagt rør og gjenfylt med drenerende masser. Nedløpsrør fra tak, som er ført ned under kjellergulvet, ble reparert våren 2007. Med disse tiltakene skal grunnmuren og bygningskonstruksjonen være sikret mot fremtidige fuktskader. Når kjellergulvet er tilstrekkelig tørt, vil vaskeriet i Monrads gate 1B få ny gulvmaling.

Samtidig med dreneringsarbeidet ble gårdsveien i Monrads gate 1-3 utbedret. Belegningssteinen ble tatt opp, og det gamle bærelaget fjernet. Det er lagt ny fiberduk, og nytt bærelag som fundament for belegningssteinen. Siste del av arbeidene, utenfor Monrads gate 3D, blir tatt våren 2008.

Kapasiteten på utendørs sykkelparkering i stativ er doblet i Monrads gate, og oppussingen av sykkelrommet utenfor Monrads gate 1C er ferdigstilt. Vinteren 2007-08 er et redskapsrom i kjelleren i Ringgata 2B oppgradert til møterom.

1998 - 2002
Følgende arbeider ble gjort i årene 1998-2000: Utskifting av alle loftsluker og loftsvinduer, maling av vinduskarmer på alle fasader, vask/høytrykkspyling og impregnering av alle teglfasader, overflatebehandling av alle balkongplater, maling av karnapper, trapperomsfasader og sokler. I tillegg er det tatt med reparasjon av gulvene i vaskeriene, og utskifting av pipeløp i fyrhus.

Følgende arbeider ble gjort i årene 2001-2002: Oppgangene i Monrads gate ble malt i november 2001, mens oppgangene i Ringgata ble malt i januar 2002. På takene ble ca 100 luftepiper reparert for å unngå at murpuss og stein løsner og faller ned.

Informasjon hentet her: https://vibbo.no/toyenparken-boligselskap/tema/vedlikeholdshistorikk

Publisert 9. august 2023
Oppdatert 31. desember 2024

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eiers egenerklæring: Bad i regi av borettslaget i 2013. Mester Rør AS, Memtek AS, Esati Bygg, Lynnebakken & sønn, AF Gruppen Norge AS, E. Halvorsen Elektro AS Hhv. Rør og sanitær, membran , mur og flis, maling, tømring og snekring, elektro.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eiers egenerklæring: Memtek (2013): Membran.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Antar at det er samme firma som membran (Memtek), men kan evt. innhente dokumentasjonen fra styret i borettslaget. Det står også i tidligere eiers egenerklæring at dette kan sendes elektronisk.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokument mottatt fra forrige eier ved kjøp: Samsvarserklæring fra "E. Halvorsen Elektro AS" datert 14.3.2023. Beskrivelse: "Viser til el. sjekk rapport av 03.03.2023 utbedret feil og mangler på rapport. Kjøkken: Festet komfyr stikk og festet ledninger i/bak/under benkeskap. Montert stikk og støpsel for stekeovn da dette var kablet i samme støpsel. Montert 4 stk nye LED lys type Ledstar 2,4W under overskap og montert minikanal for ledninger.

Soverom:
Byttet til ujordet stikk. Bad: Byttet defekt dimmer til ny LED dimmer. Entre: Byttet defekt dimmer til ny LED dimmer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Nei. Eventuell kommentar: Dokument mottatt fra forrige eier ved kjøp: "Sikringens el-sjekk" 03.03.2023, ref kommentar over om samsvarserklæringen på det elektriske arbeidet som ble utført 14.3.2023.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DVS Entreprenør i regi av borettslaget: Skiftet vinduer og balkongdører i hele
borettslaget (2024).

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Jeg kjøpte boligen i 2023 og kan videresende alle dokumenter jeg mottok (takst, salgsoppgave, forrige
eiers egenerklæring)

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? Takst mottatt av megler da jeg kjøpte leiligheten, signert 7.3.2023.

Se hele egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:
- Boligblokk over 5 etasjer + loft og kjeller.
- Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser.
- Grunnmur av betong.
- Bærende elementer av betong og mur.
- Etasjeskillere av betong.
- Fasaden er forblendet med teglstein.
- Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takstein.
- Vinduer med 3-lags glass fra 2024.
- Balkongdør med 3-lags glass fra 2024. Inngangsdør fra 1990 med B-30/35db brann- og lydklassifisering.
- Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.
- Ytterdøren har skader på karmen og slitasje på utvendig dørblad

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Parketten ble slipt og lakkert i 2025 og har ingen særlige bemerkninger.
Krakeleringer og bom i pussen ble påvist ved kjøkkenvinduet. Badet er fra 2013 og har ingen særlige bemerkninger vedrørende utførelsen. Mindre tendenser til bom i en flis og mindre sprekker i en silikonfuge mellom vegg og gulv bemerkes.
Kjøkkeninnredningen har flassende maling og tendenser til svelling i frontene over platetoppen. Justering og vedlikehold anbefales av frontene. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

Takhøyde, målt i stuen: 2,68 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer. Radiatorene har forholdsvis høy alder. Utskiftning vil resultere i en mer effektiv oppvarming.
Vannbåren varme på badet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Felles varmtvann.
Automatiske sikringer.
Stoppekranen er montert på badet.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.

VVS
- Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør og synlige kobberrør fra 2013. Fordelerstammene og tilhørende stoppekraner er montert i rørkassen bak toalettet og dekselet for trykknappen til toalettet å fjernes for å få adkomst. Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test, men det bemerkes dårlig adkomst, manglende merking og at installasjonen er uoversiktlig.
- Det er etablert en drensspalte i underkant av toalettskålen og lekkasjevann fra anlegget ledes ut på baderomsgulvet via denne.
- Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget på befaringsdatoen. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller
sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.
- Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Drensspalte er etablert i underkant av toalettskålen for synliggjøring av lekkasjevann. Veggene bak sisternen er synlige og er tildekket med en membran.

VENTILASJON
- Ventilasjonen i boligen baseres på et mekanisk avtrekk og det er montert ventiler på badet og på kjøkkenet. Avtrekk i ventilene ble påvist ved papirtest.
- Det foreligger et dokumentert i byggesaken fra 2013 om at det blir montert et mekanisk avtrekk i alle leilighetene i forbindelse med rehabiliteringen av badene.
- Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene er disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.
- Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

EL-ANLEGG
Det elektriske anlegget er i stor grad udokumentert og det ble kun fremvist en samsvarserklæring for arbeider som ble utført i 2023 i forbindelse med en el-sjekk(ikke et el-tilsyn). Henviser til denne for opplysninger om hva som ble utført og skiftet. Automatiske sikringer med varierende årstall. Overbelastningsbryter på 25 amp.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Bad: Membran, tettesjiktet og sluk: Membranen og øvrig bad er udokumentert. Badene ble rehabilitert i regi av aksjelaget i 2013.
-Kjøkken: Benkeplaten ble slipt ned i 2025 og det er fremdeles fuktmerker rundt kjøkkenvasken som er synlig. Skapfrontene trenger en justering og flere fronter har skader med hakk/merker, svellinger og flassende maling.
- Andre rom: Pussen på ytterveggen har krakelert og har hulrom/bom ved kjøkkenvinduet, dette tyder på pussen har begynt å løsne og kan medføre at pussen flasser av ved f eks en ytre belastning(slag etc).
- Balkonger, verandaer og lignende: Rekkverket er marginalt lavere enn tidligere krav på 110 cm. Hvis tretremmene fjernes så vil høyden igjen være tilstrekkelig iht tidligere krav. Merk at rekkverket ikke tilfredsstiller dagens krav på 120 cm(TEK-17).
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Det bemerkes at fordelerstammene og stoppekranene har dårlig adkomst, manglende merking og at installasjonen generelt er uoversiktlig. Lettere adkomst anbefales og en bedre merking av

stoppekranene.

Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue/kjøkken: 28 mm internt.
- Alkove: 15 mm internt.
Totale avvik på opptil 37 mm ble målt mellom ytterveggen i stuen og inngangsdøren. TG 3 settes da avvikene overstiger toleransekravene som er satt i NS3600. Prisestimat for utbedring anslås til mellom 25.000 - 50.000kr. Prisestimatet inkluderer ikke ny parkett, belistning etc.

Innbo og løsøre

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

Dette medfølger ikke:
- Stylingmøbler.

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 boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier 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 - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er 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 oppvarmet med fjernvarme via radiatorer. Gulvvarme på bad.

Varmtvann og oppvarming er inkludert i felleskostnadene.

Selskapet inngikk en avtale med Fortum Energi om tilkobling til fjernvarmenettet første kvartal 2019.

Informasjon om strømforbruk

Selger har opplyst følgende vedr. strømforbruk: Totalt kr 2046,- i 2024 (nettleie + strøm). 1360,66 kWh. Energiforbruket vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 009,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann og oppvarming (fjernvarme), internett, vaktmestertjeneste, vektertjeneste, gartnertjeneste, trappevask m.m.

Selskapet har ikke a-konto avregning av varmtvann og oppvarming.

Fellesutgifter
I forbindelse med utskifting av vinduer og balkongdører vil fellesutgiftene økes. Se punk lenger ned på siden. Det gjøres løpende vurderinger ut fra den økonomiske situasjonen til selskapet. Selskapet har solid økonomi. Eventuelle endringer vil kommuniseres til eiere i god tid. Styret har vedtatt en første økning på fellesutgifter på 2,5% gjeldende fra oktober 2024 og har også gjennomført en generell økning på 5% gjeldende fra 1. januar 2025.

Formuesverdi

Formuesverdien som er oppgitt er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator. Avvik kan forekomme.

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

Boligselskapets har en avtale med OBOS Opennet som inkluderer bredbånd på 1000/1000 Mbps som inngår i fellesutgiftene. TV-pakke er ikke inkludert i fellesutgiftene, men den enkelte kan bestille TV-pakke for RiksTV, Allente eller Strim.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

- AS Tøyenparken Boligselskap er et boligaksjeselskap stiftet i 1939. Vi anbefale å lese Norsk Eiendomsmeglerforbunds to artikler om salg av boligaksjeselskap.
- Forretningsfører: Boligselskapets forretningsfører er OBOS. Forretningsfører kan bistå med det meste av informasjon før og etter salget. Kontaktinformasjon til forretningsfører finnes på forsiden av selskapets hjemmesider.

Se for øvrig selskapets vedtekter som kan lastes ned på forsiden av selskapets hjemmesider.
Legg også merke til punkt 2-2 i selskapets vedtekter som omhandler sameie i aksjer.

Kommende prosjekter
Selskapet har på ekstraordinær generalforsamling 31.01.2024 vedtatt å skifte samtlige vinduer og balkongdører. Oppstart på prosjektet var i mai 2024, og ble

ferdigstilt høsten 2024. Selskapet har tatt opp et byggelån i forbindelse med dette prosjektet. Det er forventet at prosjektet medfører vesentlig mindre energiutgifter for selskapet. Styret har fått innvilget prosjektstøtte for prosjektet fra ENOVA.

Det er også behov for å skifte ut radiatoranlegget i et lengre perspektiv, men etter råd fra selskapets bygningsingeniører, er det besluttet at dette gjennomføres etter at utskiftning av vinduer og balkongdører er gjennomført på grunn av vesentlig bedre isolasjonsgrad som har innvirkning på det totale behovet for oppvarming.

Utleie av næringslokaler
Selskapet har to utleielokaler i Monrads gate 1A. Ett restaurantlokale og ett kontorlokale. Pillefyken AS leier restaurantlokalene, og avtalen løper frem til 2029. Styret er godt fornøyd med leietaker, og betrakter dette som et godt tilskudd til nabolaget. Kontorlokalene leies ut til interiørarkitekt Cecilie Claussen som har pusset opp lokalet og benytter dette til kontor og showroom for sin virksomhet som interiørdesigner. Claussen overtok lokalet 1. februar 2023. Leieavtalen løper frem til februar 2027.

Hagetjenester/gartnertjenester
Selskapet har avtale med Hageform AS, som drifter hageanlegget. I tillegg til ordinær skjøtsel, ble det i løpet av 2023 prioritert å plante ny hekk langs hele baksiden av Monrads gate 1 og 3. Tiltaket skal hindre graffiti og vanninnsig mot fasaden og skape trivsel. I tillegg
ble to blomsterbed på forsiden av Monrads Gate 1A rehabilitert med bregner og liljer som skal tåle skyggeforholdene i denne delen av hagen bedre. Det ble også gjennomført en tilstandsrapport av de store trærne i hagen som et viktig HMS tiltak. Styret vil følge opp
tilstandsrapporten.

Utegrill
I juli 2023 ble det installert fellesgrill med tilhørende avlastningsbord i hagen til bruk for alle beboere. Modellen heter Grillprinsen 550, er i korténsstål og er kjøpt fra Friluft.no. Grillen ble etablert etter at Generalforsamlingen vedtok et forslag fra en beboer.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Se også punkt 2 i aksjelagets vedtekter. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Frist for godkjennelse av nye aksjonærer er i boligselskapets vedtekter satt til 20 dager.

Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 237 233,- pr. 01.03.2025

Det er ikke opplyst at aksjelaget har sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2023 viste et underskudd på kr. -494 797,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Det ble i 2023 betalt avdrag med kr 908.136,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Ombygging av leilighet
All ombygging som innebærer inngrep eller endringer i boligselskapets infrastruktur eller riving/flytting av vegger er søknadspliktig til styret. Flytting av kjøkken er ikke tillatt da dette innebærer flytting av ventilasjon som selskapets anlegg ikke er dimensjonert for. Ulovlige ombygginger vil bli krevd tilbakeført.

Vi må også dessverre også nevne at det ved salg flere ganger har blitt oppdaget ulovlige tilkoblinger av kjøkkenventilator til ventilasjonsanlegg og tildekking/innbygging av tilluftsventiler og ventilasjonsavtrekk. Det er ikke alltid dette blir oppdaget når takst gjennomføres, og eventuelle krav til tilbakeføring vil bli sendt nye eiere dersom forholdet ikke er rettet før overtakelse.

Boligselskapet har også fått gjennomført en beregning av statiker som gjør at det dessverre ikke kan tillates avretting av gulv med avretningsmasse, da dekket ikke har kapasitet til den økte lasten en tynnavretting vil medføre.

De aller fleste leiligheter har bærende konstruksjoner i veggene. Det er derfor viktig at megler ikke gir uriktige opplysninger om dette. Vi har dessverre flere tilfeller hvor megler under visning uriktig har opplyst overfor at en vegg ikke har bærende elementer, og hvor da kjøper har gjort tiltak som enten har skadet den bærende konstruksjonen eller hvor det har måttet undersøkes i etterkant. Styret skal alltid konsulteres ved endringer i vegger.

Dyrehold

Hundehold
Boligselskapet har et forbud om hundehold. Dette ble senest opprettholdt med overveldende flertall på generalforsamling i 2023. I spesielle tilfeller kan man imidlertid søke styret om tillatelse til hundehold, der det kreves dokumentasjon for hundeholdets berettigelse. Det må særskilte grunner til for å få tillatelse til dette. At man allerede har hund er ikke særskilt grunn, og man kan ikke flytte inn i selskapet uten at tillatelse er gitt.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 79519925

Tomt

Adkomst

Inngang til leiligheten fra Ringgata. 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. Men aksjelaget har gjennomført radonmålinger med sporfilm i leilighetene i første etasje i 2022 og 2023. Alle leiligheter i selskapet ligger i høy førsteetasje med kjeller under seg. Det ble ikke funnet vesentlig høye verdier med unntak av ett avvik som etter Radonmannens vurdering var innenfor grenseverdier på grunn av at leiligheten ikke var bebodd. Måleresultater kan fåes ved etterspørsel.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en utrolig fin og attraktiv beliggenhet i Ringgata. Til å være så sentral så er leiligheten veldig stille da Ringgata er blindvei med veldig lite trafikk. Leiligheten befinner seg sentralt på Tøyen, kun 1 minutts gange fra Tøyen Torg med sine butikker, biblioteker, kafeer, bakerier og utesteder. I umiddelbar nærhet ligger også Kampen bydel med sitt særegne, trivelige og barnevennlige miljø, mens Grønland med sitt yrende folkeliv både morgen og kveld, ligger en 10 minutters spasertur unna.

I tillegg til å være nær urbane fasiliteter på Tøyen og Grønland, er det også kort vei til flotte grøntområder i Botanisk Hage, Tøyenparken og Kampenparken. Sommerstid kan man hente seg en sykkel på bysykkelstativet som ligger rett ved boligen, og nærmest trille ned til Sørenga for et bad. Rett ved finner man også det nye Tøyenbadet - Perfekt for både store og små.

For de treningsglade ligger både Tøyen sportsklubb, Gamlebyen Crossfit, SATS Kampen og Fresh Fitness innenfor gangavstand. Flere matvareforretninger ligger også like i nærheten som blant annet Rema1000 på Tøyen Torg. T-bane (alle linjer) og buss (20 og 37) befinner seg også i umiddelbar nærhet. Her bor du sentralt med en grønn lunge som nærmeste nabo og hele byen innenfor rekkevidde.

Tøyen er en bydel i stor utvikling. Tøyenløftet har ført til at området nå er svært attraktivt med et blomstrende folkeliv og bredt kulturtilbud. Klassiske fasader er pusset opp og nye boligprosjekter er godt tilpasset området. På nye Tøyen Torg rett ved leiligheten, finner du både spisesteder, apotek, bokhandel, blomsterbutikk og matvarebutikker.

Blant restaurantene og utestedene på Tøyen er det verdt å nevne flere; Postkontoret har etablert seg som en koselig nabolagspub med shuffleboard, deilig pizza, og et bredt utvalg av arrangementer. Skatten er en romslig og hyggelig kafe som holder åpent utover kvelden og rett som det er smeller til med både djs og dansegulv. Sushi, thai, tyrkisk, og burger av topp klasse finnes også på torget, og vil du ha runde av med en god drink er cocktailbaren Human Mote stedet. Et par kvartaler unna finner man de populære spisestedene Måltid og Chowk, og ikke minst den skjulte perlen El Brutus hvor man kan få inngående kjennskap til både naturvin og unike småretter. På sensommeren samles store deler av hovedstadens innbyggere i nettopp denne bydelen for å nyte god musikk i godt selskap på Øyafestivalen i Tøyenparken. Her vil du trives!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc.). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Det foreligger byggetegninger hos www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten.
Alkoven i leiligheten var tidligere en del av en større stue. Veggen mellom kjøkkenet og stuen er åpnet opp. Ukjent om
denne veggen har en bærende funksjon og det foreligger ingen byggesaker vedrørende endringer i den bærende

konstruksjonen.

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

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsbestemmelse S-2255. Området forøvrig er regulert til friområde, vei, gangvei, parkering, tomt for offentlig bygning, byggeområde for bolig, forretning, kontor, anlegg, undervisning, annen offentlig eller privat tjenesteyting m.m. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Det rives, bygges og rehabiliteres i området. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/105:
19.01.1939 - Dokumentnr: 400547 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Forbud mot generende bedrift
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1939 - Dokumentnr: 403354 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1939 - Dokumentnr: 404565 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1939 - Dokumentnr: 407494 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1940 - Dokumentnr: 402131 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1940 - Dokumentnr: 405918 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1943 - Dokumentnr: 403262 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

10.06.2004 - Dokumentnr: 38803 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. AVFALLSBOD
Kan ikke slettes uten samtykke fra Direktøren for Plan- og Bygningsetaten i Oslo.

26.11.2008 - Dokumentnr: 958324 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Hafslund Celsio AS
Org.nr: 977 296 919
Tidsubegrenset rett til vederlagsfritt å legge fjernvarmerør - 2xDN 500 på eiendommen
Med flere bestemmelser
Kan kun slettes av hjemmelshaver og rettighetshaver i fellesskap
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1940 - Dokumentnr: 405062 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:84

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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 (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 7 750,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 111 040,- 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 15. mars 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

Ringgata 2B

Ringgata 2B

Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	**2 min** 0.1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	**7 min** 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	**11 min** 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**12 min** 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	**15 min** 1.3 km
Hersleb videregående skole	**10 min**
Elvebakken videregående skole 576 elever	**20 min** 1.6 km

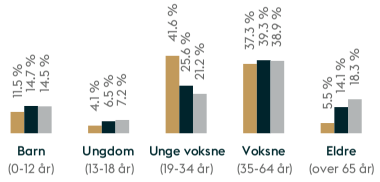
Offentlig transport

Tøyen skole Linje 5N, 60	**1 min** 0.1 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**2 min** 0.2 km
Lakkegata skole Linje 17	**11 min** 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**12 min** 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**20 min** 1.6 km

Barnehager

Heibergløkka barnehage (1-5 år... 27 barn	**2 min** 0.2 km
Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	**3 min** 0.2 km
Min Árbi	**3 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Munchmuseet/Enerhaugen vestre	2 648	1 272
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Kvalitet på skolene
Bra 51/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående

Sport

Tøyen skole	2 min
Schubelersgate friområde balløp...	3 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	5 min
Fresh Fitness Grønland	9 min

«Polig strøk med hyggelige mennesker og en fin park rett i nærheten»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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
Ringgata 2B
0577 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 14/03/2025

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:229, Bnr: 105
Hjemmelshaver:	Tøyenparken Boligselskap AS
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1939
Tomt:	2451 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Victor Näsström
Befaringsdato:	11.03.2025
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. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener og stedlige vekster. Kort gangavstand til kollektivtransport.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 5 etasjer + loft og kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og mur. Etasjeskillere av betong. Fasaden er forblendet med teglstein. Vinduer med 3-lags glass. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Parketten ble slipt og lakkert i 2025 og har ingen særlige bemerkninger. Krakeleringer og bom i pussen ble påvist ved kjøkkenvinduet.
Badet er fra 2013 og har ingen særlige bemerkninger vedrørende utførelsen. Mindre tendenser til bom i en flis og mindre sprekker i en silikonfuge mellom vegg og gulv bemerkes.
Kjøkkeninnredningen har flassende maling og tendenser til svelling i frontene over platetoppen. Justering og vedlikehold anbefales av frontene.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,68 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer.
- radiatorene har forholdsvis høy alder. Utskiftning vil resultere i en mer effektiv oppvarming.
Vannbåren varme på badet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Felles varmtvann.
Automatiske sikringer.
Stoppekranen er montert på badet.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendte dokumenter.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
2013: Badene i bygget blir rehabilitert i regi av aksjeselskapet.
2013: Vann-og avløpsrørene i blokken blir rehabilitert.
2013: Mekanisk avtrekk blir etablert i leilighetene.
2024: Vinduer og balkongdøren ble skiftet ut.
2025: Gulvet og benkeplaten ble slipt ned.

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	5	0	0	0	0
4. Etasje	38	0	0	3	38	0
Loft	0	5	0	0	0	0
SUM BYGNING	38	10	0	3	38	0
SUM BRA	48					

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, bad og alkove.

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 sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med 402: 4,6 kvm.
Loftbod, merket med 402: Ca 7 kvm gulvareal. Deler av arealet er ikke målbart pga lav takhøyde.
Balkong: 3,3 kvm.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

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

ANDRE MERKNADER:
Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue/kjøkken: 28 mm internt.
- Alkove: 15 mm internt.
Totale avvik på opptil 37 mm ble målt mellom ytterveggen i stuen og inngangsdøren.

TG 3 settes da avvikene overstiger toleransekravene som er satt i NS3600. Prisestimat for utbedring anslås til mellom 25.000 - 50.000kr. Prisestimatet inkluderer ikke ny parkett, belistning etc.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Nøkkelbefaring.

©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.

14/03/2025

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 2013 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene som f eks sprekker eller bom i flis.

Mekanisk avtrekk via en felles avtrekksvifte, med påvist trekk ved papirtest. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det ble ikke påvist tegn unormale skader. Mindre tegn til bom ble påvist i en flis, men ingen tegn til sprekkdannelser i fugen rundt og dette tyder på at flisen har tilstrekkelig med vedheft.
Ny silikonfuge har blitt lagt mellom vegg og gulv. Silikonfugen fremstår som generelt grovt utført og mindre sprekkdannelser i silikonfugen ble observert.

Fallforholdet i dusjen ble målt til ca 1:50 + oppkant. Resterende gulv har et tilstrekkelig fall i retning av sluket.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013
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.

Sluk fra 2013 med tilhørende vannlås. Det ble observert en sveisemembran og klemring i sluket.
Våtromssertifikat tilhørende utførelsen av badene i aksjelaget ble fremvist. Badene i blokken ble pusset opp i regi av aksjelaget.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er av mur. Fuktsøk ble utført på tilgjengelige områder og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.

Kjøkkeninnredning med benkeplater av heltre, profilerte fronter og flislagt backsplash.
Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.
Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert ved videre bruk av kjøkkenet.

Merknader: Benkeplaten ble slipt ned i 2025 og fremstår uten overfladisk slitasje. Fuktmerker rundt kjøkkenvasken er fremdeles synlig.
Skapfrontene trenger en justering og flere fronter har skader med hakk/merker, svellinger og flassende maling.
Potensielt manglende fuge mellom benkeplaten og bakveggen, risiko for at vann kan trekke ned bak skapet hvis det ikke er etablert en tilstrekkelig fuge på dette punktet.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen og har ingen særlige bemerkninger vedrørende sprekkdannelser eller unormal slitasje.
Pussen har krakelert og har hulrom/bom ved kjøkkenvinduet, dette kan medføre at pussen flasser av ved f eks en ytre belastning(slag etc).
Gulvet ble slipt ned i 2025 og har ingen særlige bemerkninger.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags glass fra 2024.
Balkongdør med 3-lags glass fra 2024. Inngangsdør fra 1990 med B-30/35db brann-og lydklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.
Ytterdøren har skader på karmen og slitasje på utvendig dørblad.

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 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

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 109 cm høyt og er marginalt lavere enn tidligere krav på 110 cm. Tretremmene er ettermontert og hvis disse fjernes er rekkverkshøyden igjen tilstrekkelig iht tidligere krav.
Overflatene fremstår med normal slitasje. Avrenning for vann ut mot rekkverket og spalter mellom rekkverk og balkong.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 120 cm når avstanden til bakkenivå er på mer enn 10 meter, slik det er i dette tilfellet. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 110 cm. Merk at TEK-17 ikke har en tilbakevirkende kraft og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2013

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

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.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør og synlige kobberrør fra 2013.
Fordelerstammene og tilhørende stoppekraner er montert i rørkassen bak toalettet og dekselet for trykknappen til toalettet å fjernes for å få adkomst. Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test, men det bemerkes dårlig adkomst, manglende merking og at installasjonen er uoversiktlig.
Det er etablert en drensspalte i underkant av toalettskålen og lekkasjevann fra anlegget ledes ut på baderomsgulvet via denne.

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

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Drensspalte er etablert i underkant av toalettskålen for synliggjøring av lekkasjevann. Veggene bak sisternen er synlige og er tildekket med en membran.

Merknader: Kobber-og plastrør har en forventet levetid på hhv 30 og 50 år.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvann i bygget.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1939

Anlegget ble sist fornyet i 2013

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på et mekanisk avtrekk og det er montert ventiler på badet og på kjøkkenet. Avtrekk i ventilene ble påvist ved papirtest.
Det foreligger et dokumentert i byggesaken fra 2013 om at det blir montert et mekanisk avtrekk i alle leilighetene i forbindelse med rehabiliteringen av badene.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene er disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det elektriske anlegget er i stor grad udokumentert og det ble kun fremvist en samsvarserklæring for arbeider som ble utført i 2023 i forbindelse med en el-sjekk(ikke et el-tilsyn) og for badet i 2013. Henviser til disse for opplysninger om hva som ble utført og skiftet.
Automatiske sikringer med varierende årstall. Overbelastningsbryter på 25 amp.

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 utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger hos www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten.
Alkoven i leiligheten var tidligere en del av en større stue. Veggen mellom kjøkkenet og stuen er åpnet opp. Ukjent om denne veggen har en bærende funksjon og det foreligger ingen byggesaker vedrørende endringer i den bærende konstruksjonen.

En samsvarserklæring og generelle fakturaer for utførte arbeider ble fremvist. Våtromssertifikant for rehabiliteringen av badet, samt en samsvarserklæring foreligger. Øvrig FDV-dok på badet foreligger ikke.

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 Kjøkken Kjøkken

Benkeplaten ble slipt ned i 2025 og det er fremdeles fuktmerker rundt kjøkkenvasken som er synlig.
Skapfrontene trenger en justering og flere fronter har skader med hakk/merker, svellinger og flassende maling.

3.1 Andre rom

Pussen på ytterveggen har krakelert og har hulrom/bom ved kjøkkenvinduet, dette tyder på pussen har begynt å løsne og kan medføre at pussen flasser av ved f eks en ytre belastning(slag etc).

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket er marginalt lavere enn tidligere krav på 110 cm. Hvis tretremmene fjernes så vil høyden igjen være tilstrekkelig iht tidligere krav. Merk at rekkverket ikke tilfredsstiller dagens krav på 120 cm(TEK-17).

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det bemerkes at fordelerstammene og stoppekranene har dårlig adkomst, manglende merking og at installasjonen generelt er uoversiktlig. Lettere adkomst anbefales og en bedre merking av stoppekranene.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Næsstrøm, Victor Fabian	9578-5999-4-3296557	2025-03-10 21:02:07

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. mar. 2025

Oppdragsnummer
29-0077/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ringgata 2B, 0577 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Victor Näsström

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juni 2023

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: Gjensidige Forsikring
Forsikret i: 79519925

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: Fra forrige eiers egenerklæring: Bad i regi av borettslaget i 2013. Mester Rør AS, Memtek AS, Esati Bygg, Lynnebakken & sønn, AF Gruppen Norge AS, E. Halvorsen Elektro AS Hhv. Rør og sanitær, membran , mur og flis, maling, tømring og snekring, elektro

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eiers egenerklæring: Memtek (2013): Membran

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Antar at det er samme firma som membran (Memtek), men kan evt. innhente dokumentasjonen fra styret i borettslaget. Det står også i tidligere eiers egenerklæring at dette kan sendes elektronisk.

---

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

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til noe, og forrige eiers egenerklæring svarte også "Nei" på samme spørsmål.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til noe, og forrige eiers egenerklæring svarte også "Nei" på samme spørsmål.

---

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokument mottatt fra forrige eier ved kjøp: Samsvarserklæring fra "E. Halvorsen Elektro AS" datert 14.3.2023. Beskrivelse: "Viser til el. sjekk rapport av 03.03.2023 utbedret feil og mangler på rapport. Kjøkken: Festet komfyr stikk og festet ledninger i/bak/under benkeskap. Montert stikk og støpsel for stekeovn da dette var kablet i samme støpsel. Montert 4 stk nye LED lys type Ledstar 2,4W under overskap og montert minikanal for ledninger. Soverom: Byttet til ujordet stikk. Bad: Byttet defekt dimmer til ny LED dimmer. Entre: Byttet defekt dimmer til ny LED dimmer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Dokument mottatt fra forrige eier ved kjøp: "Sikringens el-sjekk" 03.03.2023, ref kommentar over om samsvarserklæringen på det elektriske arbeidet som ble utført 14.3.2023.

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til noe, og forrige eiers egenerklæring svarte også "Nei" på samme spørsmål.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg kjenner ikke til noe, og forrige eiers egenerklæring svarte også "Nei" på samme spørsmål.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DVS Entreprenør i regi av borettslaget: Skiftet vinduer og balkongdører i hele borettslaget (2024).

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Jeg kjøpte boligen i 2023 og kan videresende alle dokumenter jeg mottok (takst, salgsoppgave, forrige eiers egenerklæring)

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? Takst mottatt av megler da jeg kjøpte leiligheten, signert 7.3.2023.

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: 29-0077/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Næsstrøm, Victor Fabian	2025-03-10

Identifikasjon

bankID Næsstrøm, Victor Fabian

SIGNICAT

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
e-post: oef@obos.no

Kontraktsnummer: 39324

1280-1-129 Oslo:10.03.2025

PANTEATTEST

83

Boligen:

Boligselskap:	As Tøyenparken Boligselskap	org.nr: 921580029
Boligens adresse:	Ringgata 2 B, 0577 OSLO, 0577 OSLO	bolig nr: 129
Kommune:	OSLO	
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring	polise nr: 79519925
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	org.nr: 934261585

Aksjonær:

Navn	Fødselsdato/Org.Nr:
Næsstrøm, Victor Fabian	29.07.1995

Adkomstdokumentene består av:

Type	Pålydende	Nummerserie	Lokasjon	Kommentar
Aksjer	600	187	Annet	ELEKTRONISKE DOKUMENTER
Andelsobligasjon	6142	21	Forretningsfører	

Dokumentsted oppgitt er i henhold til opplysninger fra våre elektroniske systemer.

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

Noterte heftelser: vedrørende kontrakt 39324

Dato	Rettighetshaver	Noteringsnr	Pantetype
29.06.2023	Dnb Boligkreditt AS	83	AVTALEPANT

As Tøyenparken Boligselskap
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Deres ref.: 29-0077/25 . Vår ref.: 1280-1-129 Dato: 05.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Tøyenparken Boligselskap
Organisasjonsnr:	921580029
Aksjonær:	Næsstrøm, Victor Fabian
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	129
Aksjeboenhetsnumer:	00127
Adresse:	Ringgata 2 B, 0577 OSLO
Aksjenummer:	187
Gnr.	229
Bnr.	105

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 79519925.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- 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.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader økes med 5% fra 01.01.2024.
Styregodkjenning sendes: eierskifte@toyenparken.no Dyrehold er Ikke tillatt, jfr. Husordensreglene ¤ 19 (styret kan søkes i spesielle tilfeller). Boligselskapet har egen nettside: www.toyenparken.no med mye nyttig informasjon. Garasje/parkeringsplass følger ikke med leiligheten. Gateparkering. Kun fysiske eiere. Juridiske eiere kan ikke kjøpe. Planlagt gjennomføring av utskifting vinduer/verandadører 2024, finansieres av nytt låneopptak kr 20.850.000-. Felleskostnader økes mned 2,5% fra 1. oktober 2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207367567
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,73%
Restsaldo:	57 293 700,00
Innfrielsesdato:	30.03.2053
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208269038
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,73%
Restsaldo:	17 000 000,00
Innfrielsesdato:	30.05.2054
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 008,90,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 008,90	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	946,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 404,-
Annen formue:	12 979,-
Gjeld:	247 745,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207367567
Restsaldo:	187 017,70
Kapitalkostnader:	1 117,81

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208269038
Restsaldo:	50 215,88
Kapitalkostnader:	295,40

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 237 233,58,-, pr. dags dato.

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kine Skjetne Arnestad pr. e-post: kinearnestad59@gmail.com eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

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 ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Øyvind Kristian Reitan Bø, e-post: kontakt@toyenparken.no. 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: eierskifte@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.:

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

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 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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 29-0077/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ringgata 2B 0577 OSLO

Betegnelse: Gnr 229, bnr 105 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