

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 126 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 9 085 562,-
Felleskostn.: Kr 5 306,-
Selger: Ulrikke Schulze
Eivind Fossan Aas

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 81/90 kvm
Tomtstr.: 2469.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 128
Andelsnr.: 49
Oppdragsnr.: 1002250130

Ditt nye hjem?

Velkommen til populære Torvbakkgata. Her bor du i et av Günerløkkas mest populære borettslag, kjent for sin beliggenhet i flotte grøntområder og sitt gode bomiljø.

Plasseringen er unik - midt på Grünerløkka samtidig som du har frodig utsikt fra alle vinduer og ingen innsyn.

Høydepunkter:

- God intern beliggenhet, på enden i 4.etg.
- Vinduer i tre himmelretninger med herlig lys, frodig utsikt mot park og Akerselva
- Sydvendt, solrik balkong
- Stilrent og innbydende kjøkken fra 2022
- Romslig og delikat bad, rehabilitert i 2014
- Idyllisk og prisbelønnet bakgård
- Grendehus som kan leies av beboere
- Garasje plass med el-lader
- Bod i kjeller og på loft, til sammen 9 kvm.
- Innendørs bod til sykler og barnevogner i 1.etg.
- Turmuligheter langs elven kombinert med nærhet til ypperlige restauranter og kafeer



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	4
Bilder	6
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	52
Egenerklæringsskjema	71
Energimerking	77
Nabolagsprofil	96
Budskjema	111

PLANTEGNING

Torvbakkgata 10



*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

aktiv.

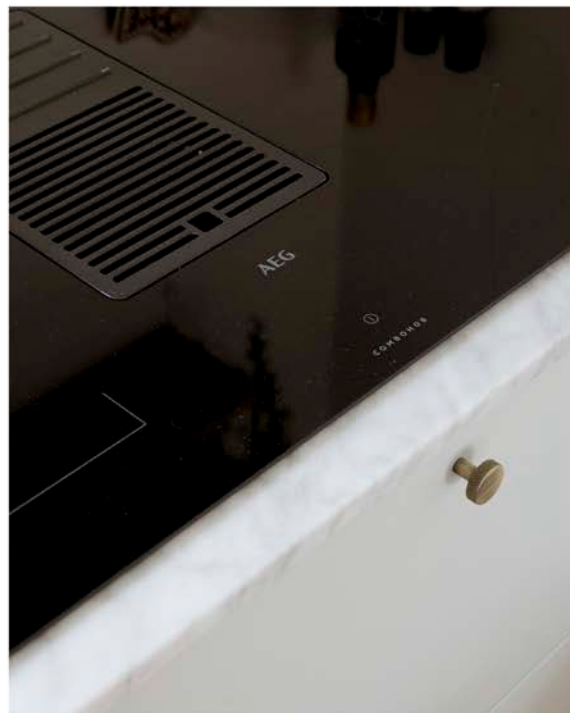
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







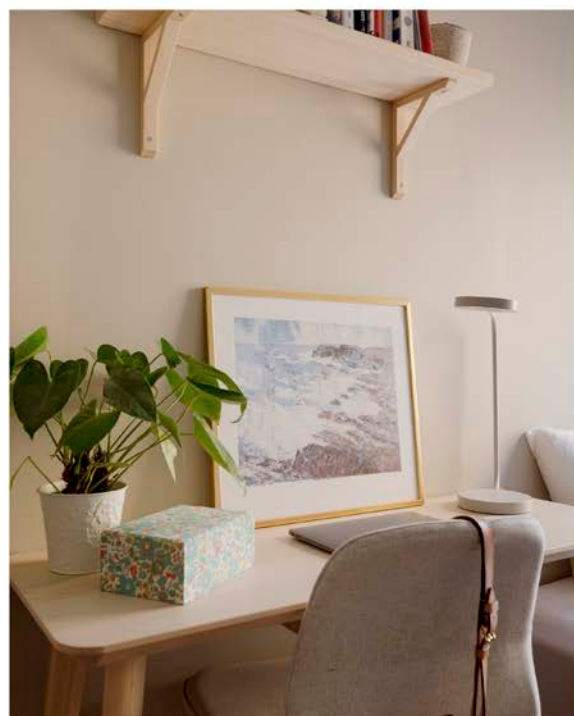




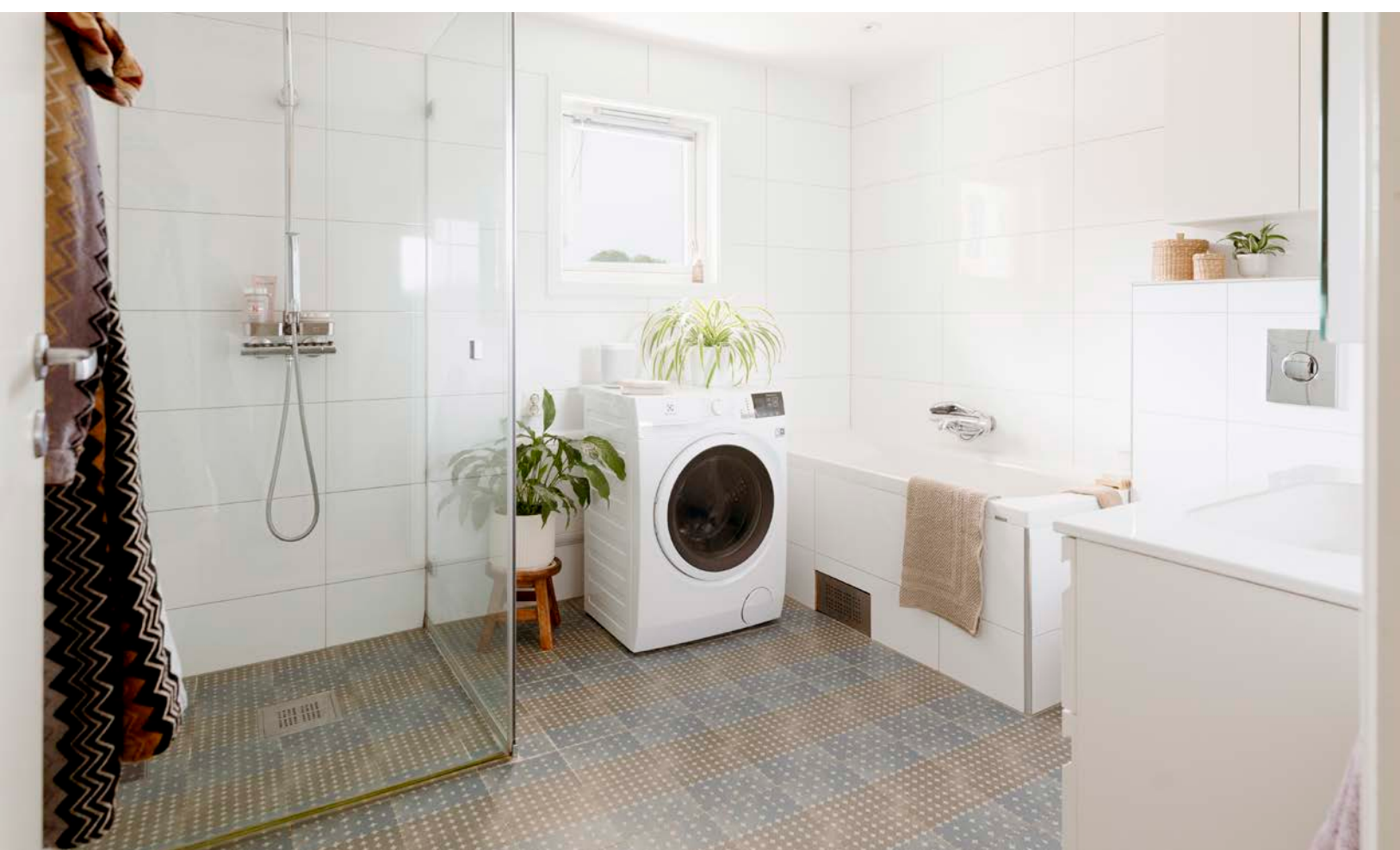




























Et hyggelig nabolag.

I Torvbakkgata bor du rolig og grønt med parkområder og Akerselva som nærmeste nabo, samtidig som du har kort vei til det yrende livet på Løkka.

I nærheten finner du en rekke av byens mest velrennomerte spisesteder.

Du finner for eksempel populære Jimmy's og le Benjamin få skritt fra leiligheten, begge med interessante viner, hvorav mange selges i glass i tillegg til mat av høy kvalitet.

Det er lite som slår det deilige, avslappede utelivet på Grünerløkka når våren endelig er i anmarsj!





INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

Når kjøpte dere eiendommen?

- Februar 2018

Hva var avgjørende for valget deres?

- Beliggenhet: Romslig endeleilighet i rolige og grønne omgivelser, og i umiddelbar nærhet til restauranter og kulturliv.
- Utsikt uten innsyn: Vakker utsikt i alle retninger uten innsyn. Balkong og stue med utsikt ut mot Akerselven og Kulturkirken Jakob.
- Solrikt i grønne omgivelser: Sol på balkongen hele dagen og lys stue kjøkken med gjennomlysning fra fire sider. Frodige uteområder.
- Sentrumsnær leilighet med parkeringsplass og romslige boder for god lagringsplass.

Hvorfor skal dere flytte?

- Voksende familie med behov for hus.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Sentral beliggenhet, utsikten og naboene.

Hva har dere likt best med området?

- Nærheten til både natur og turmuligheter langs elva kombinert med byliv og gode restauranter.

Har dere noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?

- Le Benjamin, Jimmy's og Mathallen er våre favoritter!

Hvordan er naboene?

- Hyggelige, sosiale og respektfulle. Naboene er både unge og eldre par, samt flere barnefamilier. Julegrantenning, loppemarked og halloween feiring er eksempler på sosiale arrangementer.

Hvordan er styret?

- Veldrevet borettslag med aktivt styre som sørger for god drift og velstelte fellesarealer.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

- Endeleiligheten med gjennomlysning gir sol hele dagen. Balkongen ligger sørvest, og har sol fra morgen til tidlig kveld.

Hva har strømforbruket vært sommer og vinter?

- Sommerhalvåret: 270 kWh (snitt mai til august)
- Kaldste vintermåned: 1,270 kWh (snitt desember til februar)

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

- Solrik, romslig og moderne.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod.

4. etasje

BRA-i: 81 m² Entré, bad/wc, åpent kjøkken med spise plass, stue med utgang balkong, 3 soverom - hvorav ett med utgang balkong.

5. etasje

BRA-e: 4 m² Loftsbod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

5 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

En kjellerbod på ca 5,4 m², samt ett oppbevaringsskap i kjeller som ikke måles.

En loftsbod med gulvareal på ca 10,7 m² målt under skråtak, samt 4,4 m² målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

To felles sykkelrom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2469.6 m²

Tomtebeskrivelse

Forseggjort og pent opparbeidet tomt med grøntarealer.

Beliggenhet

Leiligheten har sentral beliggenhet i nedre del av Grünerløkka, med gangavstand til Tøyen, Grønland, Bjørvika m.m. Her bor du altså med hovedstaden for dine føtter, med gåavstand til "alt"!

Grünerløkka er en av de mest populære og attraktive bydelene i Oslo og området er mest kjent for sitt pulserende uteliv, hyggelige gate caféer, markeder og små nisjeforretninger. Tøyen som også ligger i nærheten, har virkelig fått et løft de siste årene med nye, trendy steder. Tøyenbadet med olympisk- og utebasseng ligger også her, og åpner etter planen ila. 2024. I Tøyenparken arrangeres Øyafestivalen hvor norske og store, internasjonale artister inntar scenen. Vakre Botanisk hage og naturhistorisk museum ligger også en liten rusletur fra leiligheten.

Flere matforretninger finnes rett i nærheten. En velutstyrt Coop Extra butikk ligger like i nærheten. I tillegg finner du Rema 1000, Kiwi og flere søndagsåpne kolonier også i gangavstand.

Noen få minutter unna finner du dessuten flere av områdets mest populære spisesteder som italiensk på Trattoria Popolare, Pintxos på Txotx, asian fusion på Sudøst og himmelsk pizza på Villa Paradiso, eller hva med en gourmetburger på Meat ST, Illegal eller Munchies. Populære utesteder er blant annet Ryes, Parkteateret, Grünerløkka Bryggerhus og Schouskjelleren Mikrobryggeri.

Det finnes flere parker og rekreasjonsområder i nærheten med Botanisk hage, Birkelunden, Olaf Ryes plass, Sofienbergparken, Kubaparken og Grünerhagen. Her kan man gjøre alt fra å gå på loppemarked, besøke Bondens marked, ha piknik, leke, ake, sole seg eller bare slappe av.

For de tur- og treningsglade finnes fantastiske turstier langs Akerselva ned mot byen eller opp mot Maridalsvannet. Flere treningssentre finnes også i nærheten. Det er kort vei til sentrum og Bjørvika hvor man kan besøke Operaen eller ta en tur til den flotte badeplassen på Sørenga.

Godt tilbud av offentlig transport med både trikker (nr. 17, 11, 12 og 18) og busser (nr. 20, 30 og 31) rett i nærheten. Flere av bussene går hele natten. Leiligheten ligger dessuten ca. 10 min gange fra sentrum og det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både t-bane, flytog- og øvrige bussforbindelser. Kort vei til t-bane på Tøyen, Carl

Berner og Grønland.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Akersløkka barnehage (0-5 år) 0.2 km

Nedregate barnehage (1-5 år) 0.3 km

Grünerhagen barnehage (1-5 år) 0.4 km

Skoler:

Møllergata skole (1-7 kl.) 0.6 km

Lakkegata skole (1-7 kl.) 0.8 km

Vahl skole (1-7 kl.) 0.9 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 0.9 km

Bentsebrua skole (8-10 kl.) 2.5 km

Elvebakken videregående skole 0.3 km

Hersleb videregående skole, 8 min gange

Skolekrets

Sogner til Møllergata skole. Elever går enten videre til Sofienberg skole eller Fagerborg skole.

Offentlig kommunikasjon

Trikk fra Schous plass (Linje 11, 12, 18) 0.3 km

Buss fra Jakob kirke (Linje 34, 54) 0.4 km

T-bane Grønland (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 1.1 km

Tog fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) 1.3 km

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Utvendig kledning av teglstein.

Dekker/etasjeskillere i armert betong. Saltakkonstruksjon i tre teknet med betong takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringssdag.

Taket er rehabilitert i 2017, i henhold til tidligere eier.
Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt i henhold til alder.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder:
Entré, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, 3 soverom -
hvorav ett med utgang balkong.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:
En kjellerbod på ca 5,4 m², samt ett oppbevaringsskap i kjeller som ikke måles.
En loftsbod med gulvareal på ca 10,7 m² målt under skråtak, samt 4,4 m² målt i
henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser.

To felles sykkelrom.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en
tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om
forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting.

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med
rekkverk.

Høyde på rekkverk er målt til ca 103 cm. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når
høyden fra terreng er over 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring
av rekkverkshøyde opp til dagens
forskriftskrav.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens
forskriftskrav.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

- Vinduer og dører.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1985 og 1991 har nådd godt over halvparten
av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større
behov for vedlikehold i tiden som
kommer, funksjonsfeil ved at enkelte vindusgrep og dørgrep til en balkongdør er
vanskelige/trege å åpne/lukke, samt at to vinduer i kjøkken har redusert åpne funksjon
ved at vinduer stopper i benkeplate i front.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utskiftning av vinduer fra 1985 og 1991 på noe sikt.

- Vannledninger.

Oppsummering

Stoppekraner for tappesteder i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.

Stoppekraner for tappesteder i bad er montert i fordelingsskap i bad.

Stoppekranene fungerer som tiltenkt.

Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er fra ca 1985.

Felles varmtvannsberedere i kjeller, 4 x 287 liter fra 2018.

TG-2 er satt med tanke på at lukket fordelingsskap for vannopplegg i bad, rørføring for kaldt- og varmtvannsopplegg til dusjbatteri og kaldtvannsopplegg for vaskemaskin i bad er montert i yttervegg.

Forholdet er en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på frostproblematikk.

Eiere opplyser at forholdet har ikke vært noe problem i deres eierperiode.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

- Elektrisk.

Oppsummering

Elektrisk oppvarming.

Dels skjult elektrisk anlegg.

Varmekabler i bad.

LED downlight belysning kjøkken og stue, samt halogen downlight belysning i bad.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke har blitt foretatt en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke ble fremvist Samsvarserklæring for

elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

- Ventilasjon.

Oppsummering

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.

Avtrekksventil tilknyttet ventilasjonsanlegg for kjøkken er innebygget i kasse i henhold til eier.

Det er montert tilluftsventil gjennom yttervegger i stue.

Det er montert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at avtrekksventil for kjøkken er bygget inn i kasse og ikke har noen avtrekkseffekt, samt manglende tilluftsventil gjennom yttervegg i alle soverom.

Anbefalte tiltak

Overnevnte forhold anbefales utbedret for å oppnå tilfredstillende luftutveksling i leiligheten.

- Våtrom: Bad/wc.

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,2 cm.

Terskelhøyde i døråpning på badromsside er målt til ca 1,5 cm på laveste nivå.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, lokalt vesentlig motfall til gulvsluk utenfor dusjsone, stedvis bompuss under gulvfliser i området innenfor

baderomsdør, samt noe svertesoppdannelser i silikonfuge i nedre del av fastmontert dusjvegg. Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etablere riktig fall på badromsgulv til gulvsluk på- og utenfor dusjsone i henhold til forskriftskrav.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er etablert dreksåpning (mindre hull) for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner under veggklosett.

TG-2 er satt med tanke på sprekk/rissdannelse og en mindre slagskade i overflaten av porselensservant.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom til dusjsone i ett soverom. Det ble ikke registrert negative forhold.

Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte fuktutslag i en vegg i dusjsone i området rundt dusjbatteriet.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i en vegg i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger ikke:

- Hylle over komfyr
- Speil og knagger i entré
- Vinskap

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med innkjøring fra Nedre gate med leiligheten, plass nr T-4014, med separat ladepunkt for el-bil montert i 2019.

Biloppstillingsplassen har følgende mål: Dybde på plassen er ca 4,88 m. Bredde på plassen er ca 2,20 m målt mellom innside av oppmerkede linjer mot naboplasser.

Solforhold

Balkongen ligger sydvest, og selger opplyser om sol fra morgen til tidlig kveld.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

20772367

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i baderomsgulv.

Info strømforbruk

Selger opplyser følgende:

Sommerhalvåret: 270 kWh (snitt mai til august)

Kaldeste vintermåned: 1,270 kWh (snitt desember til februar)

Energikarakter/Energifarge

E/Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 8 950 000

Info kommunale avgifter

Faktureres borettslaget og betales via andelens felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 1 708 346

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 833 385

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper det kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold, og ev. oppgradering av kanalpakker til tv og linjehastighet på internett hvor grunnpakke er inkludert.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader 3.819,-

(varmtvann, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring m.m)

Garasje 800,-

Eiendomsskatt 48,-

Internett 492,-

Trappevask 147,-

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at borettslaget kan ha tatt beslutninger om endring/økning i felleskostnader etter at markedsføringen til eiendommen har blitt utarbeidet. Det gjøres videre oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling, samt rentenivå på borettslagets gjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 306

Andel Fellesgjeld

Kr 126 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.05.2025

Kommentar fellesgjeld

Lånummer OBOS02-98208002023

Restsaldo kr. 125.196,-

Kapitalkostnader 844,-

Andel fellesformue

Kr 27 564

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Torvbakkgata Borettslag

Organisasjonsnummer

948556383

Andelsnummer

49

Om borettslaget

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

PÅGÅENDE ARBEIDER:

- Forslaget om oppgradering av utendørsbelysning er fulgt opp av styret sammen med Gårdsromsutvalget som har sett på to typer; (Aldura) til vegg + Quadra til buskaset. Samt sensorbelysning i det åpne sykkeskuret. Per nå avventer vi budsjett på produkter og gjennomføring.

Forslaget om ny sykkelparkering i bakgården er fulgt opp i første omgang av

- Gårdsromsutvalget som har hatt dialogen med Rede arkitekter AS som har tegnet nytt sykkelstur. Da vi skulle innhente godkjenning berørte naboer fikk vi det fra Markveien 57, men ikke fra Sameiet Torvbakkgata 12, til tross for at initiativet opprinnelig kom fra Gårdsromsutvalget der de er representert. Vi ba da om et møte med styreleder av Sameiet Torvbakkgata 12, Bjørn-Richard Monsen.

Til stede var foruten styreleder Petter Andresen tidligere styreleder Nina Caspersen, som kjente saken fra begynnelsen av. Det kom ikke til noen enighet i dette møtet. Og borettslaget sammen med Gårdsromsutvalget valgte da å sende inn planene til Plan- og bygningsetaten uten godkjenning fra nr. 12. Saken blir så sendt ut som nabovarsel. Sameiet Torvbakkgata 12 svarer så på nabovarselet med seks merknader til planen.

Deretter har vi imøtegått samtlige seks merknader – som så har resultert i at saksbehandler i Plan- og bygningsetaten «anbefaler at størrelsen på sykkelstur reduseres for å følge fasadelivet til nabobyggene i Torvbakkgata 12 og Markveien 57.»

En innvending som hverken vi eller Red arkitekter ved Ingerid Helseth ser hensikten med så vi har avvist ideen om omprosjektering. Og der står i grunnen saken. Den er stadig åpen hos Plan- og bygg. og vi tar sikte på nye forhandlinger med Sameiet Torvbakkgata 12. Smartstyring av varmtvann er utredet. Beredere som forsyner nr. 2A, B, C og D. er for gamle til Smartstyring. Mens berederene i nr. 10 er compatible. Estimerte kostnader for utstyr og etablering: 15 000,- samt kr. 199,- per måned for oppkopling via modem.

VEDLIKEHOLDSARBEIDER (hentet fra årsberetning for 2024):

- Balkongrehabiliteringen ble endelig avsluttet med ettårsbefaring sommeren 2023. Et tilfelle der belegget måtte utjevnes på nytt, mens endel skader på glass ble utbedret etter befaringen.
- Ventilasjonsviftene er også skiftet ut. Da det ble kaldere, måtte hastigheten settes litt ned. De nye viftene skapte et undertrykk i leilighetene og mye lyd fra luker, dører og vinduer. Vi må fortsatt se litt på dette, om vi trenger å justere for årstidene.
- Søppelkasser er plassert utenfor inngangen til 2C og 2D, fra Korsgata samt inne i gården. For å gjøre det enklere for folk å kvitte seg med mindre avfall.
- Telia har oppgradert alt utstyr inne i leilighetene slik at den lovede hastigheten på nettet kan oppnås.
- Ellers er det stadig småting på gang. Noe skyldes slitasje, sånn som lamper, låser og dører som må tas fortløpende. Noe skyldes i beste fall skjodesløshet, i verste fall hærverk. Displayet i heisen er to ganger på kort tid blitt reparert etter at nøkkelbryter er dyttet inn. Til en kostnad på snaut 15 000,-.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: OBOS02-98208002023

Type: A

Restsaldo: 7.256.296,-

Restløpetid: 22 år 3 mnd.

Termin pr år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,90 %

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Det praktiseres forkjøpsrett. Dette foregår parallelt med salget og vil bli avklart i kort tid etter.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via

felleskostnadene i borettslaget. Innmelding i OBOS koster kr 500,- pr. pers.

Regnskap/budsjett

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 128 i Oslo kommune. Andelsnr. 49 i Torvakkagata Borettslag med orgnr. 948556383

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/128:

Dokumentnr: 911223 - Erklæring/avtale

DIVERSE SERVITUTTER - UFULLSTENDIG SPESIFISERT OVERFØRT FRA HOVEDBØLET (MFL) - KAN INNEHOLDE PENGEHEFTELSE.

09.04.1912 - Dokumentnr: 901212 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra gnr 228 bnr 564.

23.11.1916 - Dokumentnr: 912688 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra gnr 228 bnr 564.

15.11.1917 - Dokumentnr: 912643 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra gnr 228 bnr 564.

12.07.1923 - Dokumentnr: 993782 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra gnr 228 bnr 132.

11.07.1925 - Dokumentnr: 993803 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra gnr 228 bnr 132.

08.02.1930 - Dokumentnr: 902626 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra gnr 228 bnr 561.

18.07.1931 - Dokumentnr: 990935 - Bestemmelse om bebyggelse

vedr. trapper m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 228 bnr 132.

19.09.1952 - Dokumentnr: 411829 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 228 bnr 566.
Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnummer 11827/1952.

15.09.1954 - Dokumentnr: 416816 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

15.09.1954 - Dokumentnr: 416817 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver Korgsgt.15.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 228 bnr 606.

19.04.1956 - Dokumentnr: 406356 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 228 bnr 564.

06.01.1961 - Dokumentnr: 500265 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 228 bnr 564.

13.01.1961 - Dokumentnr: 500809 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 228 bnr 564.

20.12.1984 - Dokumentnr: 66276 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om bruksrett

Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

20.12.1984 - Dokumentnr: 66278 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om bruksrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 228 bnr 130.

20.12.1984 - Dokumentnr: 66280 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om bruksrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 228 bnr 132.

20.12.1984 - Dokumentnr: 66287 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om bruksrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 228 bnr 561.

20.12.1984 - Dokumentnr: 66288 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om bruksrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 228 bnr 562.

20.12.1984 - Dokumentnr: 66289 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 228 bnr 564.

20.12.1984 - Dokumentnr: 66290 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om bruksrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 228 bnr 566.

20.12.1984 - Dokumentnr: 66291 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om bruksrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 228 bnr 606.

22.01.1999 - Dokumentnr: 3601 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:15
Gårdsromserklæring
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direkør
for eiendom og utbygging.

04.12.1857 - Dokumentnr: 900080 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

12.09.1985 - Dokumentnr: 992765 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.228 bnr.130, 132, 561, 562, 564, 566 og 606.

21.03.1991 - Dokumentnr: 14798 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:567 Snr:15

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Plikt til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom

Kan ikke slettes uten samtykke

av Oslo kommune ved direktøren for Eiendom og Utbygging.

Rettet i medh. av tgl.l. §18 2.02.2010. SKAHAL.

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

- Ferdigattest - Torvbakkgata 10. Arbeidets art: Nybygg, datert 28.12.1987.

* Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Bygningstegninger:

Dagens planløsning er i samsvar med godkjente byggetegninger fra Truls Thorenfeldt arkitekt, datert 13.08.1984, bortsett fra ett manglende vindu mot syd i stue og dør til balkong fra ett soverom, samt at vegg mellom stue og kjøkken er demontert i senere tid (lettvegg, ikke søknadspliktig). Det ble ikke fremvist godkjennelse på fasadeendring ved innsetting av vindu i stue mot syd samt oppføring av balkongdør i ett soverom fra kommunen.

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. V160983.

Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er på gul liste.

At bebyggelsen er på gul liste innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade med mer. For mer informasjon se www.byantikvaren.oslo.kommune.no.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 950 000 (Prisantydning)

126 000 (Andel av fellesgjeld)

9 076 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 085 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 093 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 096 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke et tilretteleggingsgebyr på kr. 6390,-, oppgjørshonorar på kr 6900,- og visninger/overtagelse på kr. 2800,- (pr. visning). Utlegg utgjør kr. 16990,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

14.05.2025

Vedlegg

Torvbakkgata 10 0550 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1985

BRA: 81 m²

BRA (ny arealstandard): 90 m²

BRA-i (ny arealstandard): 81 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29559>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyde på rekkverk er målt til ca 103 cm. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden fra terreng er over 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1985 og 1991 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, funksjonsfeil ved at enkelte vindusgrep og dørgrep til en balkongdør er vanskelige/trege å åpne/lukke, samt at to vinduer i kjøkken har redusert åpne funksjon ved at vinduer stopper i benkeplate i front.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utskiftning av vinduer fra 1985 og 1991 på noe sikt.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekraner for tappesteder i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.
Stoppekraner for tappesteder i bad er montert i fordelingsskap i bad.
Stoppekranene fungerer som tiltenkt.

Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er fra ca 1985.
Felles varmtvannsberedere i kjeller, 4 x 287 liter fra 2018.

TG-2 er satt med tanke på at lukket fordelingsskap for vannopplegg i bad, rørføring for kaldt- og varmtvannsopplegg til dusjbatteri og kaldtvannsopplegg for vaskemaskin i bad er montert i yttervegg. Forholdet er en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på frostproblematikk. Eiere opplyser at forholdet har ikke vært noe problem i deres eierperiode

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming.

Dels skjult elektrisk anlegg.

Varmekabler i bad.

LED downlight belysning kjøkken og stue, samt halogen downlight belysning i bad.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke har blitt foretatt en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.

Avtrekksventil tilknyttet ventilasjonsanlegg for kjøkken er innebygget i kasse i henhold til eier.

Det er montert tilluftsventil gjennom yttervegg i stue.

Det er montert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at avtrekksventil for kjøkken er bygget inn i kasse og ikke har noen avtrekkseffekt, samt manglende tilluftsventil gjennom yttervegg i alle soverom.

Anbefalte tiltak

Overnevnte forhold anbefales utbedret for å oppnå tilfredstillende luftutveksling i leiligheten.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,2 cm.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,5 cm på laveste nivå.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, lokalt vesentlig motfall til gulvsluk utenfor dusjsone, stedvis bompuss under gulvfliser i området innenfor baderomsdør, samt noe svertesoppdannelser i silikonefuge i nedre del av fastmontert dusjvegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etablere riktig fall på baderomsgulv til gulvsluk på- og utenfor dusjsone i henhold til forskriftskrav.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er etablert drengåpning (mindre hull) for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne under veggklosett.

TG-2 er satt med tanke på sprekk/rissdannelse og en mindre slagskade i overflaten av porselensservant.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom til dusjsone i ett soverom. Det ble ikke registrert negative forhold.

Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte fuktutslag i en vegg i dusjsone i området rundt dusjbatteriet.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuksøket i en vegg i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.4.2025

Rapportdato
15.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ulrikke Schulze og Eivind Fossan Aas**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning** Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS** Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Torvbakksgata 10, 0550 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	228	Bruksnr:	128	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	49	Leilighetsnr:	4014	
Byggeår:	1985					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 4 etasjer pluss dels utbygget loft beliggenhet til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via port mot gate, gårdstun og trappeoppgang fra Torvbakksgata.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med innkjøring fra Nedre gate med leiligheten, plass nr T-4014, med separat ladepunkt for el-bil montert i 2019.

Biloppstillingsplassen har følgende mål: Dybde på plassen er ca 4,88 m. Bredde på plassen er ca 2,20 m målt mellom innside av oppmerkede linjer mot naboplasser. Det er ikke side hindringer i form av søyler eller vegger da plassen ligger mellom to naboplasser.

SINTEF sin anbefaling for minimumstørrelse på biloppstillingsplass tilstøtende til vegg/søyler på en side av plassen er 5,0 m dybde og 3,0 m bredde.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Utvendig kledning av teglstein.

Dekker/etasjeskillere i armert betong. Saltakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Taket er rehabilitert i 2017, i henhold til tidligere eier.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt i henhold til alder.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	81	81	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, 3 soverom - hvorav ett med utgang balkong.	
Totalt m²	81	81	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	81	81	0	0	5
Kjeller	5	0	5	0	0
Loft	4	0	4	0	0
Totalt m²	90	81	9	0	5

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	11	4	7
Totalt m²	11	4	7

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

En kjellerbod på ca 5,4 m², samt ett oppbevaringsskap i kjeller som ikke måles.

En loftsbod med gulvareal på ca 10,7 m² målt under skråtak, samt 4,4 m² målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

To felles sykkelrom.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sydtvendt, dels overbygget balkong på ca 4,6 m2 med utelys. Balkongen er oppført med betonggulv med antatt overliggende påført Epoxy vannbestandig maling. Naturlig avrenning fra gulv. Rekkverk i front av malt murverk med overliggende malt håndløper i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkonger i lavblokken er rehabilitert i 2022 i regi av borettslaget.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Høyde på rekkverk er målt til ca 103 cm. Dagens forskriftskrav er på 120 cm når høyden fra terreng er over 10 m. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.	
TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.	
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
3-lags isolerglassvinduer fra 1991 i bad, forøvrig fra 1985.
Det er montert luftespalte i vindusrammer.
2-lags isolerglassvinduer fra 2010 i en balkongdør. 3-lags isolerglassvinduer fra 1985 i en balkongdør.
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkhull. Fabrikasjonsår 1986.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
For tidspunkt og utførelse se overliggende punkt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører TG-2	
TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1985 og 1991 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, funksjonsfeil ved at enkelte vindusgrep og dørgrøp til en balkongdør er vanskelige/trege å åpne/lukke, samt at to vinduer i kjøkken har redusert åpne funksjon ved at vinduer stopper i benkeplate i front.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør påregnes utskiftning av vinduer fra 1985 og 1991 på noe sikt.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1	
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Ett soverom, målt ca 0,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.	
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny og tidligere vegg mellom stue og kjøkken revet i 2022.

Lyse, glattlakkerte fronter fra Strai kjøkken med marmor benkeplate og underlimt porselens oppvaskkum samt ettgreps messingforgylt kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med induksjons platetopp, kombinert komfyr og mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Det er montert stoppekraner på vanninntak i benkeskap. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap.

Waterguard er montert i benk med sensorsløfe. Komfyrvakt er etablert.

Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og er i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med kullfilter med nedsug i platetopp, fra 2022.

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Tilfredsstillende sug gjennom platetopp.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens planløsning er i samsvar med godkjente byggetegninger fra Truls Thorenfeldt arkitekt, datert 13.08.1984, bortsett fra ett manglende vindu mot syd i stue og dør til balkong fra ett soverom, samt at vegg mellom stue og kjøkken er demontert i senere tid (lettvegg, ikke søknadspliktig). Det ble ikke fremvist godkjenning på fasadeendring ved innsetting av vindu i stue mot syd samt oppføring av balkongdør i ett soverom fra kommunen.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Ferdigattest - Torvakkagata 10. Arbeidets art: Nybygg, datert 28.12.1987.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Brannslukningsapparat innkjøpt nytt i 2025.
To røykvarslere fra senere tid, ukjent år.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles avløpsopplegg er fra ca 1985. Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2014 i bad og fra 2022 i kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar. Dårlig avrenning gjennom servantavløpet i bad, forholdet anbefales å utbedre.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Plastrør er benyttet som skjult rørføring i leiligheten. Badet er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap montert i yttervegg i bad med stoppekraner.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2014 i bad og fra 2022 i kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Stoppekraner for tappesteder i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken. Stoppekraner for tappesteder i bad er montert i fordelingsskap i bad. Stoppekranene fungerer som tiltenkt. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er fra ca 1985. Felles varmtvannsberedere i kjeller, 4 x 287 liter fra 2018. TG-2 er satt med tanke på at lukket fordelingsskap for vannopplegg i bad, rørføring for kaldt- og varmtvannsopplegg til dusj batteri og kaldtvannsopplegg for vaskemaskin i bad er montert i yttervegg. Forholdet er en ikke anbefalt bygningsteknisk løsning med tanke på frostproblematikk. Eiere opplyser at forholdet har ikke vært noe problem i deres eierperiode	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder hovedsikringen som er på 40 ampere automatsikring og ikke 3x35 ampere skrusikringer fra byggeår som beskrevet.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid, ukjent år. I vesentlig grad nytt elektrisk anlegg i bad fra 2014 og i kjøkken fra 2022.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektrisk oppvarming. Dels skjult elektrisk anlegg. Varmekabler i bad. LED downlight belysning kjøkken og stue, samt halogen downlight belysning i bad. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt med tanke på at det ikke har blitt foretatt en kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad. Avtrekksventil tilknyttet ventilasjonsanlegg for kjøkken er innebygget i kasse i henhold til eier. Det er montert tilluftsventil gjennom yttervegger i stue. Det er montert luftespalter i vindusrammer. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at avtrekksventil for kjøkken er bygget inn i kasse og ikke har noen avtrekkseffekt, samt manglende tilluftsventil gjennom yttervegg i alle soverom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overnevnte forhold anbefales utbedret for å oppnå tilfredstillende luftutveksling i leiligheten.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i 2014 med bl.a nytt gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fall/høydeforskjell målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,2 cm.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er målt til ca 1,5 cm på laveste nivå.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, lokalt vesentlig motfall til gulvsluk utenfor dusjsone, stedvis bompuss under gulvfliser i området innenfor baderomsdør, samt noe svertesoppdannelser i silikonfuge i nedre del av fastmontert dusjvegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etablere riktig fall på baderomsgulv til gulvsluk på- og utenfor dusjsone i henhold til forskriftskrav.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Klemring og tettesjikt/membran i slukbrønnen var ikke tilgjengelig for besiktigelse på grunn av overdekning.	
Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselens servant med ettreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med integrert lys i speilfronter over servant. Ett veggmontert skap. Veggklosett. En fastmontert- og en svingbar dusjvegg av herdet glass samt termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Innebygget badekar med termostat badebatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er etablert drenering (mindre hull) for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene under veggklosett. TG-2 er satt med tanke på sprekk/rissdannelse og en mindre slagskade i overflaten av porselensservant.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i badet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-2
Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom til dusjsone i ett soverom. Det ble ikke registrert negative forhold. Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, søket indikerte fuktutslag i en vegg i dusjsone i området rundt dusjbatteriet. TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i en vegg i dusjsone.	

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2014.

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig 1-stavs eikeparkett.

Parkettgulv i entre, kjøkken og stue er montert i 2022 med underliggende støydempende plater i henhold til eier.

Parkettgulvet i ett soverom er montert i 2016 og i 2018 i to soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig malte plater/mur.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad, åpent kjøkken og stue, forøvrig malt mur.

Himling i åpent kjøkken og stue er nedfor med integrert belysning i 2022.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,34 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glatlakkerte dører.

Oppsummering av øvrig

TG-1

En soveromsdør er noe treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.15 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Frittstående garderobeskap i entre og to soverom.
Skyvedørgarderobe i ett soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørвика	
Oppdragsnr.	
1002250130	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eivind Fossan Aas	Ulrikke Schulze
Gateadresse	
Torvbakkgata 10	
Poststed	Postnr
OSLO	0550
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	DNB Forsikring AS
Polise/avtalnr.	21705322

Document reference: 1002250130

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe svertesoppdannelse registrert i silikonfuge i nederste del av fastmontert dusjvegg. TG2 registrert med tanke på fall mot gulvsluk i dusjsone

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Badet ble totalrenovert i oktober og november 2014. Fallet på gulvet ble feil, men samme firma utbedret dette desember 2016. Det ble lagt ny membran og nye fliser. I desember 2015 var det lekkasje fra leiligheten over, som hadde gammelt bad og membran. Eier i etasjen over renoverte sitt bad kort tid etter. Skadene i denne leiligheten ble utbedret av firma SSG straks gjennom borettslagets forsikring.

Arbeid utført av

Oslo Bad og Renovering AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se beskrivelse over.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktutslag i en vegg i dusjsone i området rundt dusjbatteriet. TG-2 satt i tilstandsrapport

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sikringsskap fornyet i 2014 (firma: Lyseksperthen AS) og byttet til automatisk strømmåler (AMS-måler) i 2018

Arbeid utført av

Lyseksperthen AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec lader i garasjeanlegg på parkeringsplassen som følger med boligen

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Omfattende betongrehabilitering i 2022 av balkonger og søyler, inkludert fjerning av overflatebehandling, mekanisk reparasjon av skader, ny overflatebehandling, fornyelse og utbedring av vertikale fasadefuger. Arbeidet ble utført av Viking Entreprenør med Millab Consulting AS som rådgiver. Alle balkongene i borettslaget ble utbedret.

Arbeid utført av

Viking Entreprenør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250130

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Fossan Aas	415b890fc2e37c419c4766 fb33468597f8e5b100	14.05.2025 08:34:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ulrikke Schulze	82d274afd14b1ca3f2747c 92f138f9fa1b75c4b2	14.05.2025 08:47:04 UTC	Signer authenticated by One time code

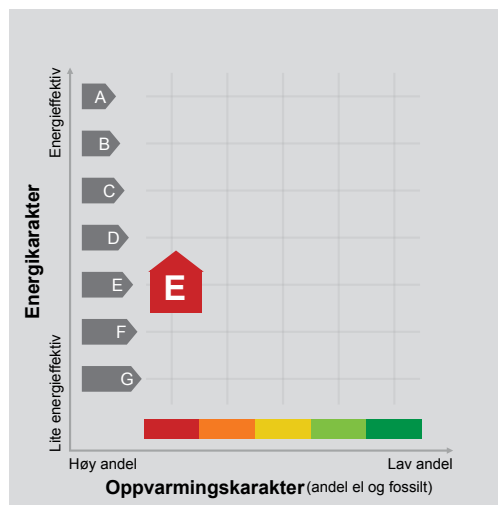
Document reference: 1002250130

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

ENERGIATTEST



Adresse	Torvbyggata 10
Postnummer	0550
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	128
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80998295
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-116167
Dato	07.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

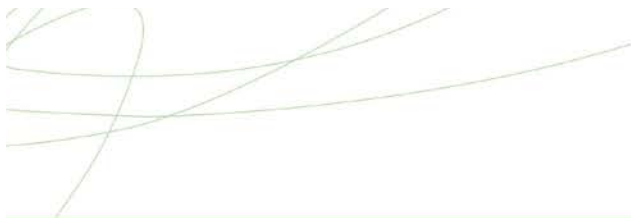
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1986

Bygningsmateriale:

BRA: 81

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Torvakkagata 10	80998295	H0402	0	0	49

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1986

Byggstandard

Type bygg
TEK standard

Energivurdering

Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Varmeanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Kjøleanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning

Areal yttervegger	68 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m ²
Oppvarmet BRA	81 m ²
Totalt BRA	81 m ²
Oppvarmet luftvolum	194 m ³
U-verdi for yttervegger	0,36 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	64,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.9.2015

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold
vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 969 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	184,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 790 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	184,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 969 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 969 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 969 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

HUSORDENSREGLER FOR TORVBAKKGATA BORETTSLAG

VEDTATT PÅ GENERALFORSAMLING 9. MAI 2001, MED ENDRING 26.MAI 2016 OG 23.MAI 2022.

GENERELT

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av boligen og fellesarealene og skal fremme trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til borettslagets eiendom.

Oppslag og rundskriv om husorden fra borettslagets styre gjelder som tillegg til husordensreglene.

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for naboene.

Husordensreglene, regler for bruk av vaskeri og ordensregler for garasjelegget er en del av leiekontrakten og kan i ytterste konsekvens føre til oppsigelse av boforholdet om de ikke etterleves.

LEILIGHETEN

Bruken av leiligheten skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre.

Leiligheten skal ikke være uten tilsyn over lengre perioder og i vinterhalvåret må leiligheten være oppvarmet. Hovedstoppekraner for vann bør være stengt under feriefravær og lignende.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettene.

Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje på ukedagene mandag til fredag mellom kl. 08.00 og 20.00 og lørdag mellom kl. 08.00 - 18.00.

Ved oppussingsarbeider skal disse varsles skriftlig de berørte naboer minst 48 timer før arbeidet tar til.

Bruk av musikkanlegg skal tilpasses et lydnivå som ikke sjenerer naboer. Vær spesielt oppmerksom på basstoners evner til å forplante seg i betong. Etter kl. 23.00 skal musikk og annen lyd være sterkt dempet.

Skal det arrangeres spesielle festligheter, hvor man forventer et noe høyere støynivå, må det konfereres med naboene og varsles med oppslag i oppgangene.

Det er ikke tillatt å riste tepper, matter og tøy fra balkonger og vinduer eller i trappeopp ganger. (Teppebankestativ finnes i gårdsrommet)

Grilling på verandaene er forbudt.

Bruk av balkongene: Balkonggulvene har et belegg som heter polyuretan. Det er sårbart for skarpe gjenstander. Møbler og annet må derfor ikke ha spisse ben som kan gi skader i belegget ettersom det kan skade betongen. Dersom andelseier vil legge gulv eller belegg på balkongen må det være luftrom mellom balkonggulvet og

nytt gulv/dekke slik at fuktighet kan tørke. Det kan ikke limes fliser rett på betongen. Nytt dekke/gulv som legges må ikke suge vann slik at det blir fuktighet over tid. Kunstgress og matter er ikke tillatt. Eksempler på gulvtyper som kan benyttes er fliser av plast eller komposittmaterialer. Se forøvrig informasjon om vedlikehold på Vibbo. Skader som oppstår på grunn av feil bruk er andelseiers ansvar.

På balkongene i Tbg 2C er det rømningsluker i gulvet. Disse må være tilgjengelige og kan ikke tildekkes

INNSENDIGE FELLESAREALER

Oppgangsdører og dører til kjeller og loft skal alltid holdes låst.

Barn har ikke adgang til kjeller og loft uten følge av voksne.

Lek og unødig opphold i trappeoppganger og heis er ikke tillatt.

Oppbevaring av gjenstander i fellesområder, i kjeller, på loft og i trappeoppganger er ikke tillatt.

Midlertidig hensetting av søppelposer i oppgangene er forbudt.

Det er avsatt plass til barnevogner, gåstoler og HC-hjelpemidler i inngangspartiene.

Renhold av inngangsparti og trappeoppganger er satt bort til rengjøringsfirma.

Beboerne skal derfor ta inn dørmatter hver fredag, som er vaskedag.

SØPPELROMMET

Søppelcontainerne skal kun brukes til forsvarlig innpakket tørr søppel.

Det må ikke kastes søppel i strid med reglene om spesialavfall, dvs. kjemikalier, maling, lysstoffrør og lignende (Se oppslag på tavlen i oppgangen). Gjenstander som er for store til å gå ned i containerne og spesialavfall må beboere selv besørge bortkjørt.

Papircontainerne skal kun brukes til papir og papp. Stor emballasje skal kuttes opp, slik at de går ned i containerne og opptar minst mulig plass. Renholdspersonellet kjører kun bort det som er lagt ned i containerne.

GÅRDSROMMET

Gårdsrommet skal være et sted til rekreasjon og samvær for beboerne i kvartalet.

Beboerne oppfordres til å ta gårdsrommet i bruk til hygge og glede på en måte som ikke er til sjenanse for andre.

Grilling er tillatt på de hellebelagte områdene ved sittegruppene med forbehold om at ingen sjeneres av røyk og grill-os. Engangsgriller skal ikke brukes direkte på hellene, men kun med solid underlag. Alle spor etter festligheter skal fjernes ved avslutningen av arrangementet.

Beplantningen må ikke skades. Gressplenene må benyttes med forsiktighet. Unngå lek og unødig tråkk i de periodene den er spesielt utsatt på våren og i svært fuktige perioder på høsten.

Det er tilrettelagt spesiell plass til lek i området bak sykkelskuret mot Torvbakkgata. Fotballparking og sykling som krever større områder, er uønsket og henvises til ballplasser, grøntområder og turveier som finnes i stort antall i nærområdet.

Parkering av biler og motorsykler er forbudt! Gårdsromsstyret er meddelt tillatelse til å iverksette borttauing av hensatte kjøretøy for eiers regning og risiko.

Innkjøring tillates kun for av- og pålessing av større kolli. Kjøreporten vil bli avlåst med Torvbakkgata Borettslags hovednøkkel. Dispensasjon for håndverkerkjøretøy i forbindelse med arbeid på området avtales spesielt med gårdsromsstyret.

Sykler skal kun henges på anviste plasser, dvs. sportsboder sykkelskuret ved lekeplassen og bak gjerdet ved nr. 10.

Det er ikke anledning til å lufte dyr løst i gårdsrommet. Hunder skal føres i kort lenke og ikke gis anledning til "å gjøre i fra seg" på området. (Hundeurin er sterkt etsende på gress og planter og svir av alt som gror etter kort tid)

Alle beboere har plikt til å tilse at gårdsrommet ikke blir tilgriset og forsøplet. Beboere med barn har ansvar for at også disse etterlever dette.

Vedtekter

for Torvbakkgata borettslag org nr 948 556 383

vedtatt på ordinær generalforsamling den 31.mai 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Torbakkgata borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager

dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens

§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 3 andre medlemmer og minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Nabolagsprofil

Torvbakkgata 10 - Nabolaget Grünerhagen/Grünerløkka sørvest - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Schous plass Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km
Jakob kirke Linje 34, 54	5 min 0.4 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	39 min

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	6 min 2.5 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	4 min 0.3 km
Hersleb videregående skole	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

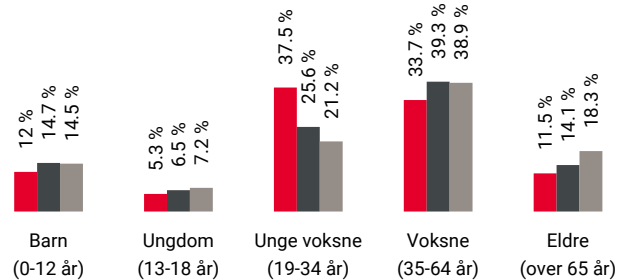
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grünerhagen/Grünerløkka s...	1 562	907
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	3 min 0.2 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	3 min 0.3 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Schous Plass Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Schous Dagligvare	3 min



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

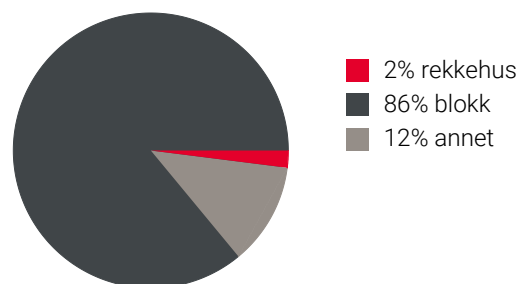
⚽ Elvebakken v.g. skole - fleraktivitetssal 4 min 🚶
Aktivitetshall 0.3 km

⚽ Ankertorget gymnastikksal 6 min 🚶
Aktivitetshall 0.5 km

🚴 EVO Grünerløkka 3 min 🚶

🚴 Fitness24Seven Grünerløkka 4 min 🚶

Boligmasse



«Løkka er det beste som fins!»

Sitat fra en lokalkjent

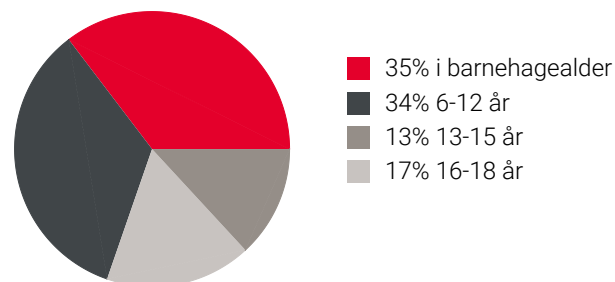


Varer/Tjenester

🛍 Gunerius Shoppingsenter 11 min 🚶

🏪 Boots apotek Grünerløkka 5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

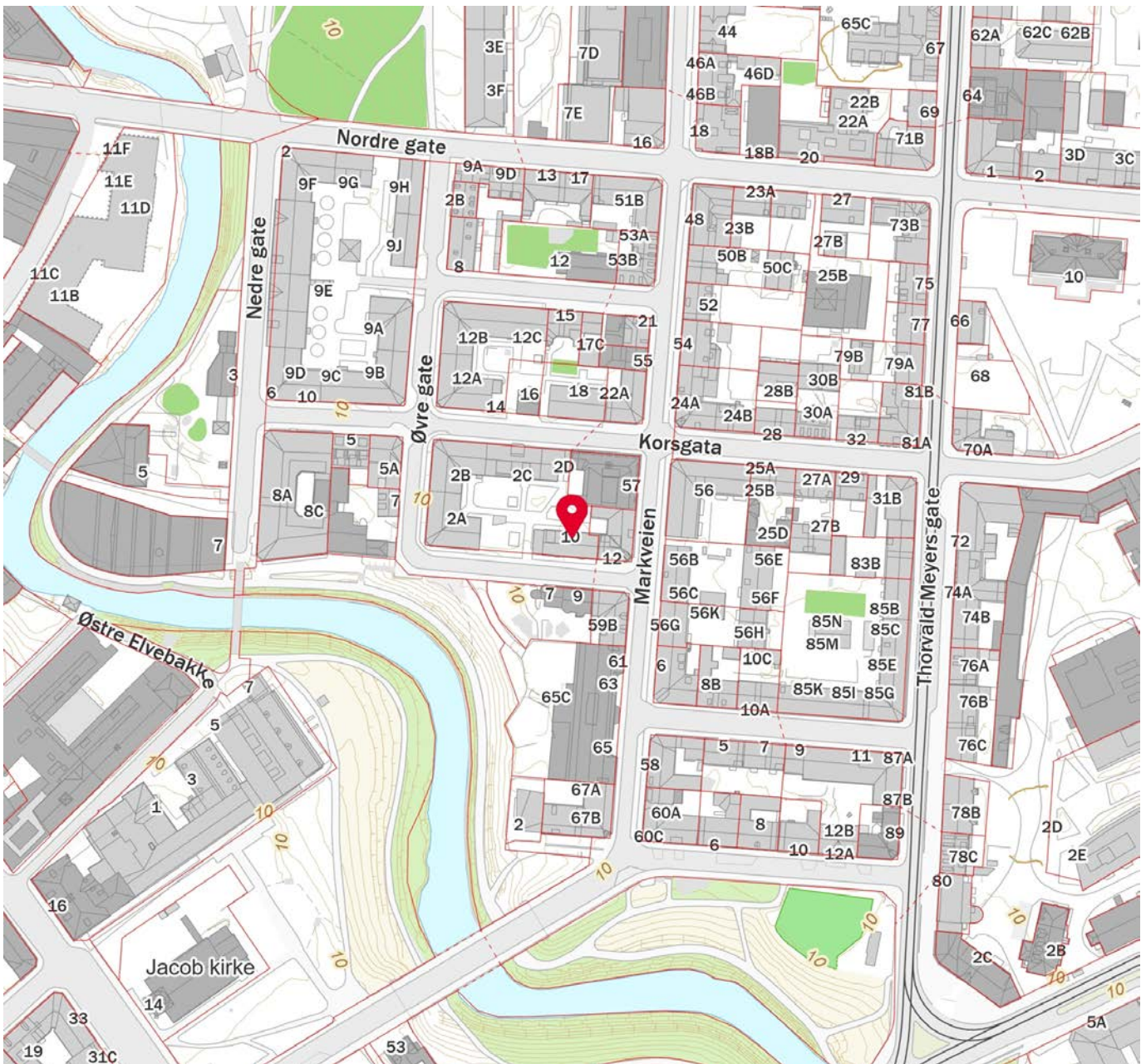
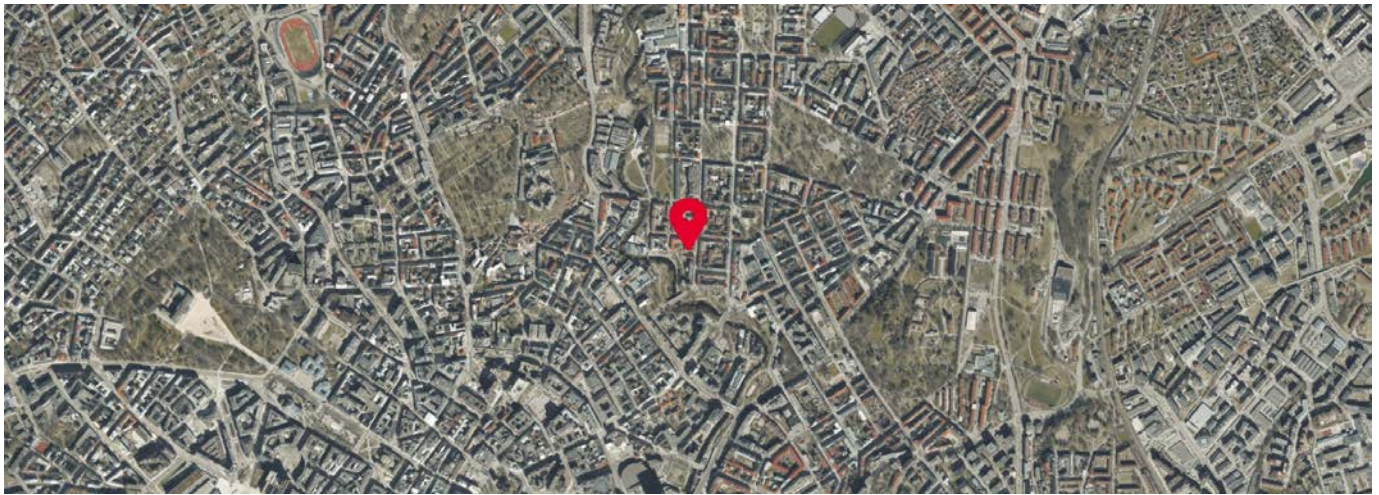


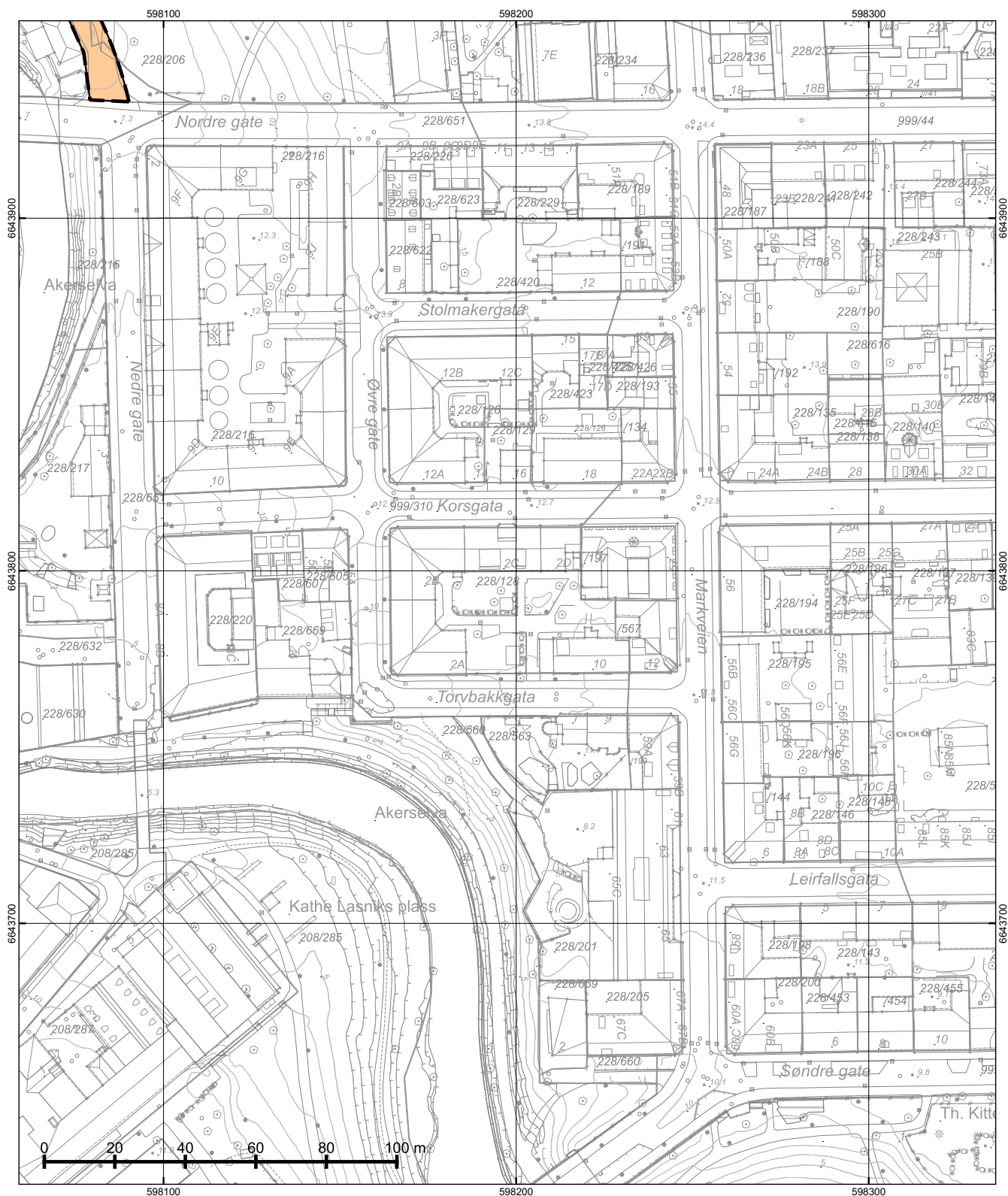
0% 58%

■ Grünerhagen/Grünerløkka sørvest
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

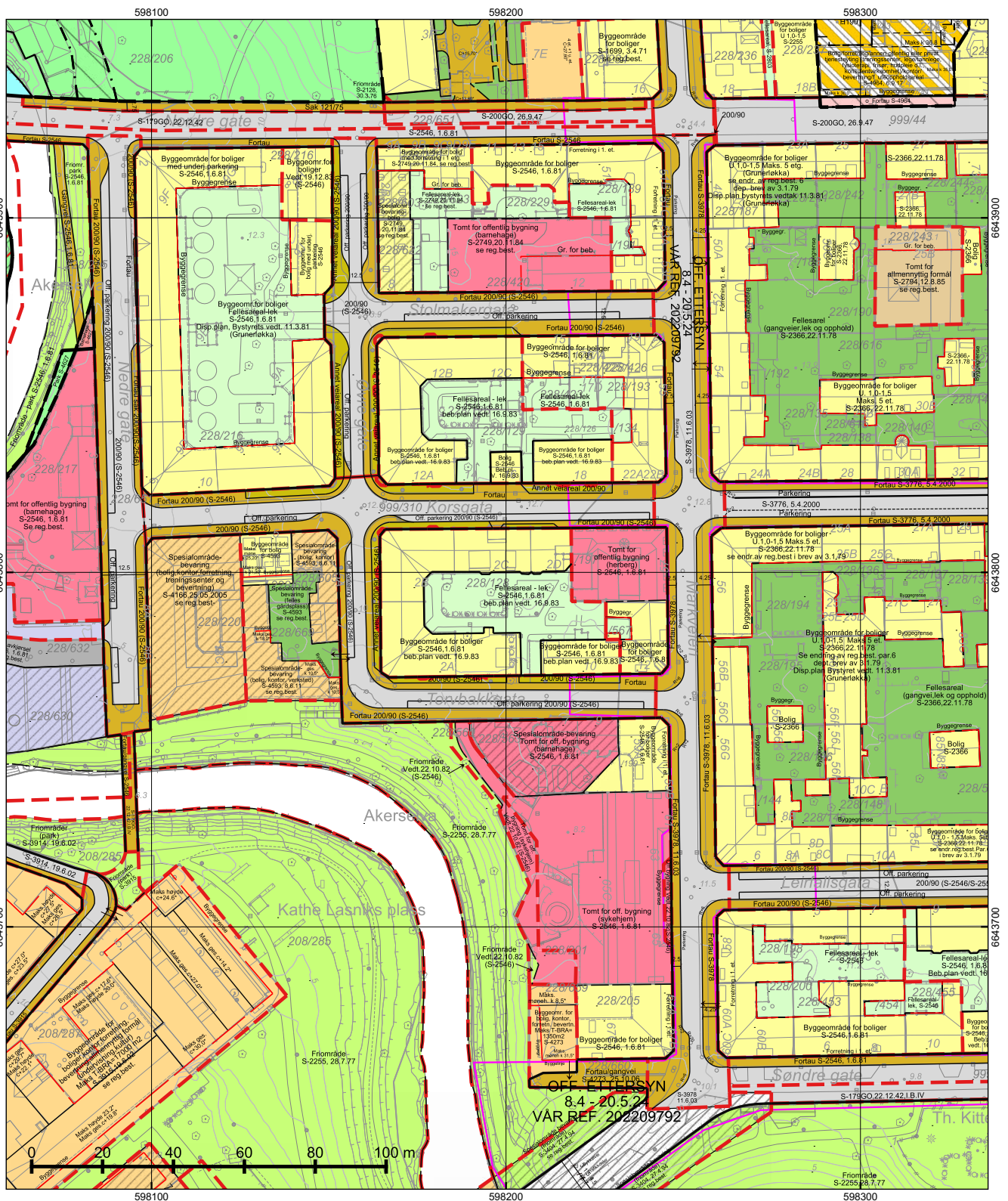




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Dato: 02.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 142225/ 86511043 Adresse: TORVBAKKGATA 10 Gnr/Bnr: 228/128	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV Kommentar:	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.05.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

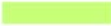
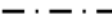
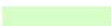
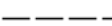
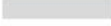
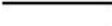
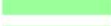
Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 142225/ 86511043	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: TORVBAKKGATA 10	Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/128	

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

Se tegnforklaring på eget ark

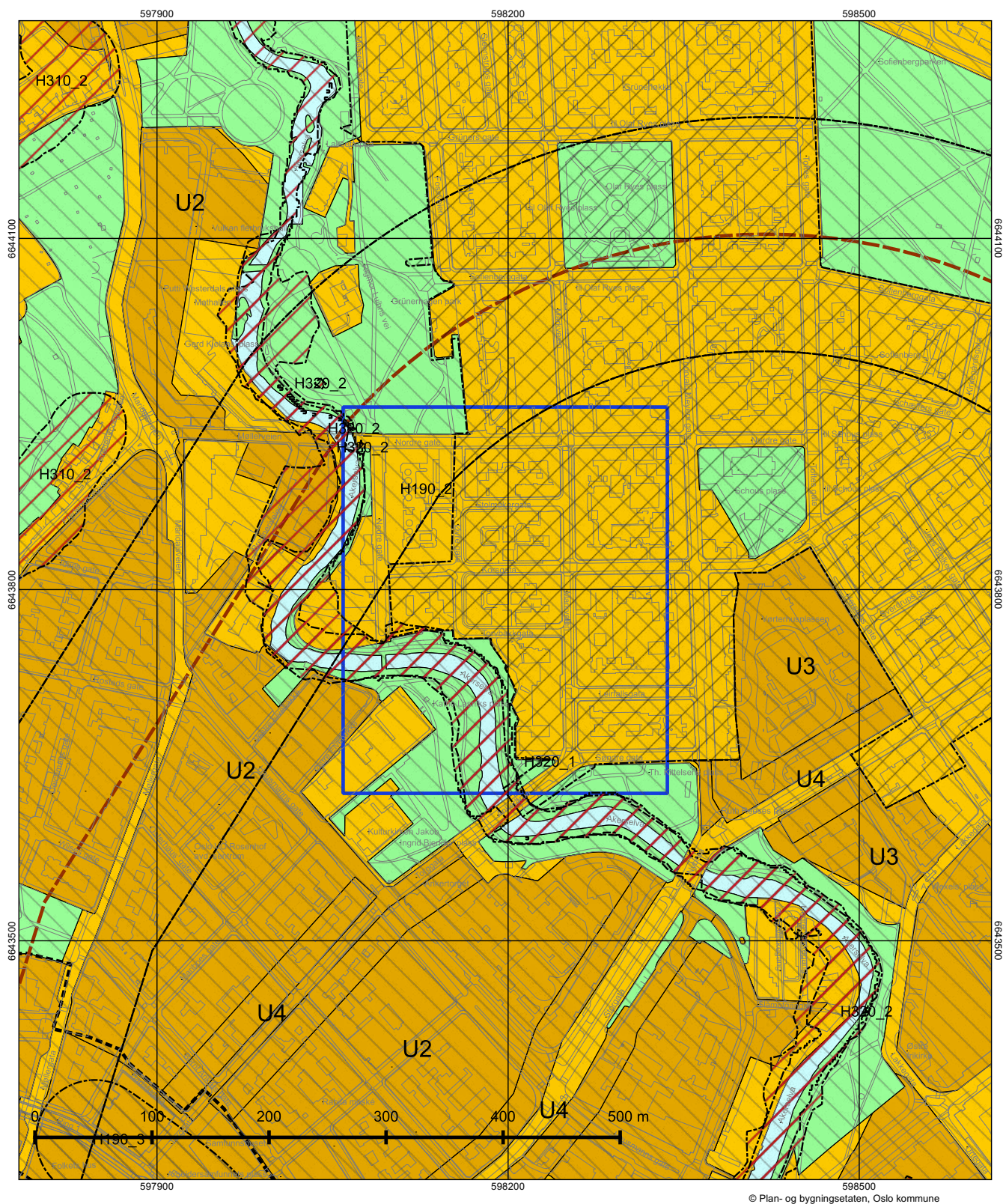
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpFareSone
	70 - Felles avkjørsel		RpFareGrense
	72 - Felles lekeareal		70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal		312 - Fortau
	74 - Felles gårdsplass		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		913 - Formålgrensning
	140 - Bolig/forr./kontor		930 - Reguleringslinje
	149 - Offentlig/allmennyttig		935 - Regulert parkeringsfelt
	150 - Industri m.tilh.anlegg		964 - Regulert u-gradgrense
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Formålgrense
	161 - Helse- og sosialinstitusjon		Foreløpig plan
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Plangrense (gammel lov)
	170 - Privat institusjon		Plangrense (ny lov)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		RpRegulertHøyde
	311 - Annet veiareal		Grense for bebyggelse
	312 - Fortau		Byggegrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Bygningens avgrensning i beb. plan
	330 - Parkering/utfartsparkering		Byggegrense
	1161 - Barnehage		Bebyggelse som inngår i planen
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2012 - Fortau		Oppheving av eiendomsgrense
	2140 - Vann- og avløpsnett		Inn-/utkjøring
	3020 - Naturområde		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	6600 - Naturområde		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	663 - Spesialområde bevaring industri		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	667 - Spesialområde bevaring friområde		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpInfrastrukturSone		
	RpInfrastrukturGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 02.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. <table border="1"> <tr> <td>PlottID/Best.nr: 142225/ 86511043</td> <td>Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV</td> </tr> <tr> <td>Adresse: TORVBAKKGATA 10</td> <td>Kommentar:</td> </tr> <tr> <td>Gnr/Bnr: 228/128</td> <td></td> </tr> </table>	PlottID/Best.nr: 142225/ 86511043	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV	Adresse: TORVBAKKGATA 10	Kommentar:	Gnr/Bnr: 228/128		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
PlottID/Best.nr: 142225/ 86511043	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV							
Adresse: TORVBAKKGATA 10	Kommentar:							
Gnr/Bnr: 228/128								



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.05.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 142225/86511043

Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Torvbakkgata 10
0550 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Jæger

Oppdragsnummer:

Telefon: 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre