

# Oppussingsobjekt med sentral beliggenhet på Kampen/Vålerenga!

Til Salgs!

## Selveier

0658 Oslo

- Oppussingsobjekt i sentrale omgivelser
- Bruksareal 78 m
- Tomteareal 12714 m<sup>2</sup> (eiet)

# Kontaktpersoner

Spørsmål knyttet til salgsobjektet eller salgsprosessen skal stilles til personene under



Daniel Aluku Markedsjef

Mobil 467 45 629

Epost [daniel.aluku@rtaeiendom.no](mailto:daniel.aluku@rtaeiendom.no)

Ragnar Andreas Wormdahl Daglig Leder

Mobil 95915761

Epost  
[andreas.wormdahl@rtaeiendom.no](mailto:andreas.wormdahl@rtaeiendom.no)

RTA Eiendom AS  
Framnesveien 8, 0373  
Oslo

# Fakta om boligen

- Eierform Eier (Selveier)
- Eierform Eier (Selveier)
- Boligtype Leilighet
- Soverom 2
- Primaerrom 78 m2
- Bruksareal 78 m2
- Bygge år 1992
- Eierskifteforsikring nei
- Kommunenr 0301
- Gårdsnr 232
- Bruksnr 433

# Plantegninger



Leiligheten har en stor og lu/ig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen er det naturlige samlingspunkt og den gode størrelsen gjør det enkelt å innrede den med flere sosiale soner. Gulvflater belagt med vinylbelegg, ellers malte og glatte flater. Kjøkken: Praktisk kjøkken som er noe tilbaketrukket fra stuen. Dette gjør at kjøkkenet og stuen oppleves som to forskjellige soner. Innredning fra byggeår med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Nisje til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Fra kjøkkenet er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 8 kvm. Balkongen er skjermet mot innsyn og har god plass til utemøbler, grill og planter. Grilling på balkongene er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer. Boligen inneholder dessuten et romslig bad med dusjkabinett, toalett, servant, speil med belysning over, håndkletørker på vegg og god oppbevaringsplass i flere skap. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Gulvflatene er belagt med sveiset banebelegg og vegger med våtroms tapet. Boligen kan skilte et stort hoved soverom som enkelt kan innredes med stor dobbeltseng og nattbord på hver side. Oppbevaringsplass i to medfølgende garderobeskap. Boligen har dessuten et mindre soverom av god størrelse. Rommet er utstyrt med en dyp skyvedørsgarderobe med god oppbevaringsplass og doble garderobeskap. Vindu sørger for dagslys inn og gir gode lu/emuligheter. Det andre soverommet egner seg godt som soverom, gjesteværelse eller hjemmekontor - Alt etter behov. Boligens entré er praktisk og har plass til kles avheng og sko.

# Adkomst og Beliggenhet

Det er god adkomst til leiligheten fra gaten og E6 like ved. Leiligheten ligger også meget sentralt til og man befinner seg i umiddelbar nærhet til café, skoler, barnehager samt offentlig kommunikasjon ( både Tog, T-bane og buss). Kun et steinkast unna ligger Tøyen med matbutikker og allsidige fasiliteter! For naturelsker kan det opplyses at man innen gangavstand både har tilgang på Kampen Park, Botanisk hage og Tøyenparken!

Eiendommen er beliggende i attraktivt og bynært område som er i ferd med å forvandles til et vakkert bymessig strøk med boliger, grønne lunger og ulike aktivitetsplisser. Leiligheten finner man i 3 etasje og selve bygningen er utstyrt med heis og et standsmessig inngangsparti. Tilgang på vaktmestertjenester og tilknytning til et hyggelig og inkluderende sameie følger også med. På hete sommerdager kan man nyte solen på leilighetens romslige sydvendte balkong eller i sameiets private bakhage. Parkmessig opparbeidet med plen, trær og lekestativ.

# Beskrivelse av boligen

En stor 3-roms selveierleilighet, beliggende i byggets 3. etasje. Innvendig har boligen en god planløsning med store, funksjonelle rom. Leiligheten har standard fra byggeåret og har behov for modernisering/oppussing for å leve opp til dagens standard, men har et stort potensial. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong med utsyn mot hyggelig bakgård.

Det er også mulighet for utleie av leiligheten, varsel om dette må sendes til sameiet. Selger er profesjonell utleier og kan bistå med utleie, administrasjon og driften av eiendommene og selskapet. Vi kan også garantere husleie dersom vi forvalter.

# Areal og rombeskrivelse av den eksisterende boligen

Kvadratmeter bruttoareal (BTA) og bruksareal (BRA)

## Boligblokk

Bygningsdata	
Byggeår:	1992 Kilde: Kartverket
Anvendelse:	Bolig

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller					To kjellerboder på ca. 3,5 og 2 kvm.
4. etasje	87	78	78		Bad, gang, kjøkken, stue, 2 soverom. Himlingshøyde er ca. 238 cm. i stuen. Balkong på ca. 8 kvm.
Sum bygning:	87	78	78	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

## Kommentar areal

Bruttoareal (BTA) er skjønnsmessig beregnet. Boder utenfor boligen er ikke medregnet i bruksarealet.

## Romfordeling

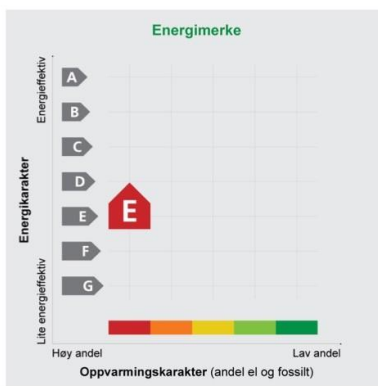
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		
4. etasje	Bad, gang, kjøkken, stue, 2 soverom	

# Energi attest

## ENERGIATTEST

# ENOVA

Adresse	
Postnr	0658
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	232
Bnr.	433
Seksjonsnr.	256
Festnr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1292953
Dato	02.08.2021



Innmeldt av: Milla Johnsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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 varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 innetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

#### - Montere tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

#### - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

### 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 1992

**Bygningsmateriale:** Betong

**BRA:** 85

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

#### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet

**Ventilasjon:** Vet ikke

**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler



# Diverse info

**PARKERING:** Enkelte sameiere har kjøpt garasje- eller parkeringsplass. Eiet garasje kan selges til hvem som helst, dvs. det kan være mulighet for å få kjøpt plass i framtiden, dersom noen som eier garasjeplass ønsker å selge. Det er også beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

**OPPVARMING:** Elektrisitet. Det er ikke montert varmekilde i allerom.

**Vei / Vann / Avløp:** Ordnet gjennom sameiet

**DOKUMENTAVGIFT:** 2,5%

**KOMMUNALE AVGIFTER:** 3 917 kr. Dette inkluderer drift og vedlikehold, varmtvann, fibernett fra HomeNet, vaktmestertjenester, felles forsikring og kommunale avgifter.

**OVERTAGELSE:** Etter nærmer avtale

**REGULERINGSMESSIGE FORHOLD:** Eiendommen er regulert til boligformål, grøntareal, offentlig bygning og barnehager

# Fakta om Bolig området

## Kort gangavstand til offentlig transport

T-bane      🚶 5 min  
Buss      🚶 5 min  
Jernbanestasjon      🚶 15 min

[Mer om transport](#)



## Nabolaget er spesielt anbefalt for

Familier med barn  
Enslige  
Etablerere  
Godt voksne

[Hva mer mener de lokalkjente?](#)

## Hva er beste transportalternativ til jobben min?

[Finn reisetider](#)



## Kort gangavstand til skole

Barneskole      🚶 4 min  
Kombinertskole      🚶 5 min

[Mer om skoler](#)



## Nabolaget oppleves som veldig trygt

[Hva mer mener de lokalkjente?](#)



## Umiddelbar nærhet til butikk

Dagligvare      🚶 1 min  
Kjøpesenter      🚶 11 min

[Mer om handel](#)



# Solgt som den er



Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eiegenomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eiegenomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiegenomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgiving. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgavener hentet fra takst på eiendommen.

# Pris og budgivning



Prisantydning kr. 6 000 000kr

+ omkostninger :

2,5 % dokumentavgift av kjøpesummen, kostnader med tinglysning av skjøte og pantobligasjon(er), evt pantattest

## **Budgivning**

Som budgiver kan De kreve alle bud dokumentert og fremlagt. Dette betyr at De som budgiver må akseptere at deler av budet kan bli fremlagt for øvrige budgivere.

Signert bud sendes pr e-post i pdf-format til [daniel.aluku@rtaeiendom.no](mailto:daniel.aluku@rtaeiendom.no) eller [andreas.wormdahl@rtaeiendom.no](mailto:andreas.wormdahl@rtaeiendom.no)

# KJØPETILBUD

Enebolig. Adresse: Fjellstuveien 13 B, 0982 Oslo i Oslo kommune.

Undertegnede inngir herved bud stort kr .....

Beløp med bokstaver .....

Budet er bindende for undertegnede frem til og med den .....

Finansiering (evt. egenkapital og lån med kontaktdata i bank oppgisher):.....

Ønsket overtagelses-/oppgjørsdato:.....

Eventuelle betingelser / forbehold: .....

Generelle forutsetninger:

*Undertegnede er inneforstått med at selger når som helst kan avslå eller akseptere et hvilket som helst bud uten nærmere begrunnelse. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende når det er kommet til selgers kunnskap.*

*Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.*

Undertegnede bekrefter å ha gjennomlest den aktuelle salgsoppgaven med tilhørende vedlegg.

Budgivers navn : .....

Adresse: .....

Postnr/sted: .....

Telefon: Mob: E-post: .....

Sted/dato: .....

Signert bud sendes pr e-post i pdf-format til [aluku69@gmail.com](mailto:aluku69@gmail.com) eller [andreas.wormdahl@rtaeiendom.no](mailto:andreas.wormdahl@rtaeiendom.no)