



TØYEN VED BOTANISK HAGE

Ringgata 5A

Velkommen til
din nye bolig



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
Kr 6 900 000,-	71/84 kvm	- Ikke angitt
OMKOSTNINGER	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
26 693,-	Aksjeleilighet	850.9 m² (festet)
TOTALPRIS	EIEFORM	
7 348 288,-	Aksje	
FELLESKOSTNADER	ANTALL SOVEROM	
7 098,- pr. mnd	2	
FELLESGJELD	ETASJE	
Kr 421 595,-	5	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
11 076,-	1955	

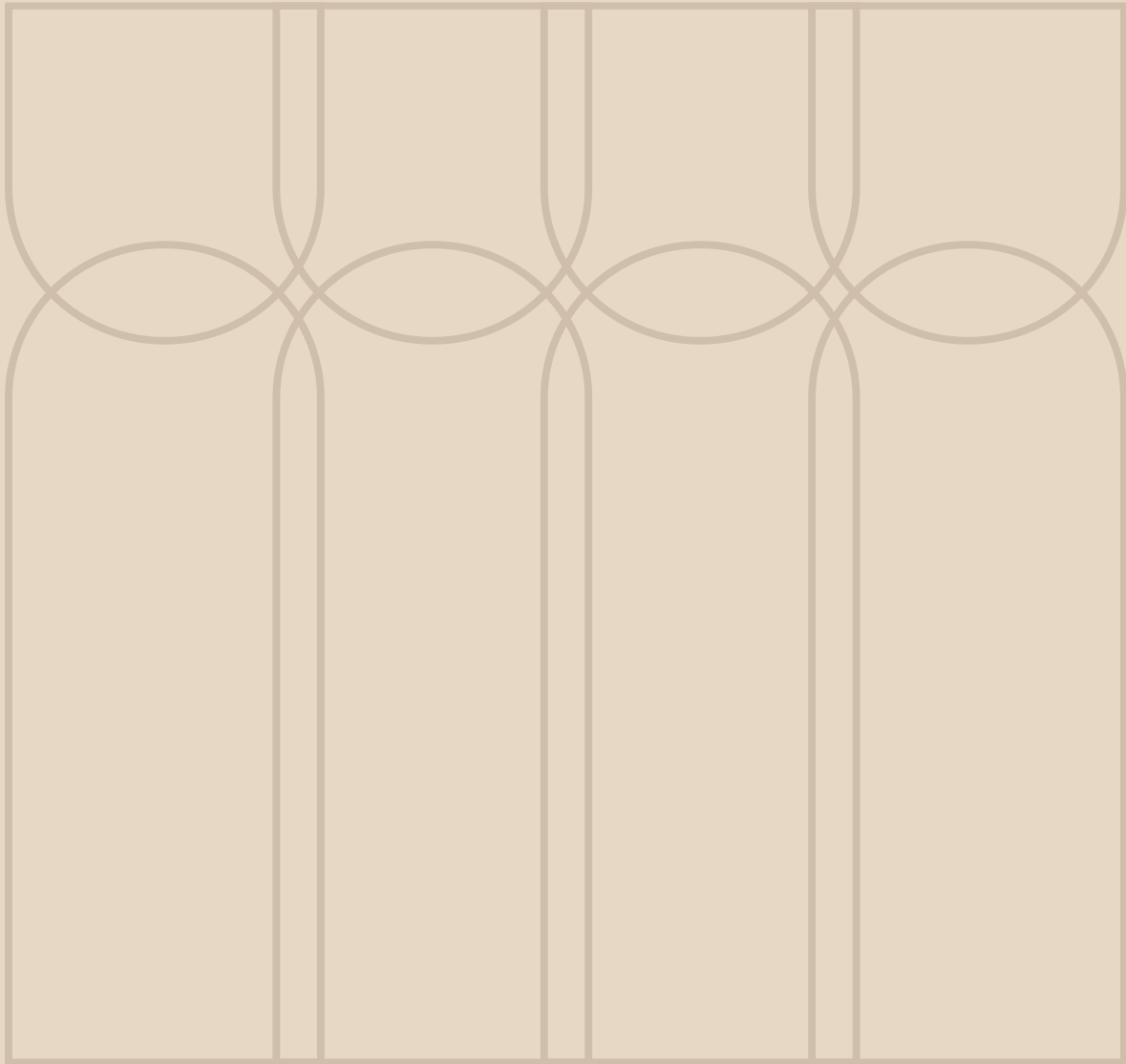
Din megler



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Plantegning



RINGGATA 5A

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 6 900 000

Omkostninger kjøpers beløp

6 900 000,00 (Prisantydning)

421 595,00 (Andel av fellesgjeld)

7 321 595,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

10 043,00 (Eierskifte-/transportgebyr)

4 150,00 (Pantenoterings-/urådighetsgebyr)

14 193,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

26 693,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

7 335 788,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

7 348 288,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 7 348 288

Felleskostnader

Felleskostnader kr 7 098,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer

og fordeles på følgende måte:

Trappevask 93,00

Oppvarming 1 124,88

Tv-internett 412,00

Felleskostnader 5 468,34

Inkluderer blant annet festeavgift, kommunale avgifter,

byggforsikring og drift og vedlikehold.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det forventet

at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven

er utarbeidet.

Fellesgjeld

Kr 421 595 pr. 01.12.2025

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av

salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og

vilkår:

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11455363

Lånetype: Annuitetslån

Rentes

Salgsoppgavedato

27.01.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

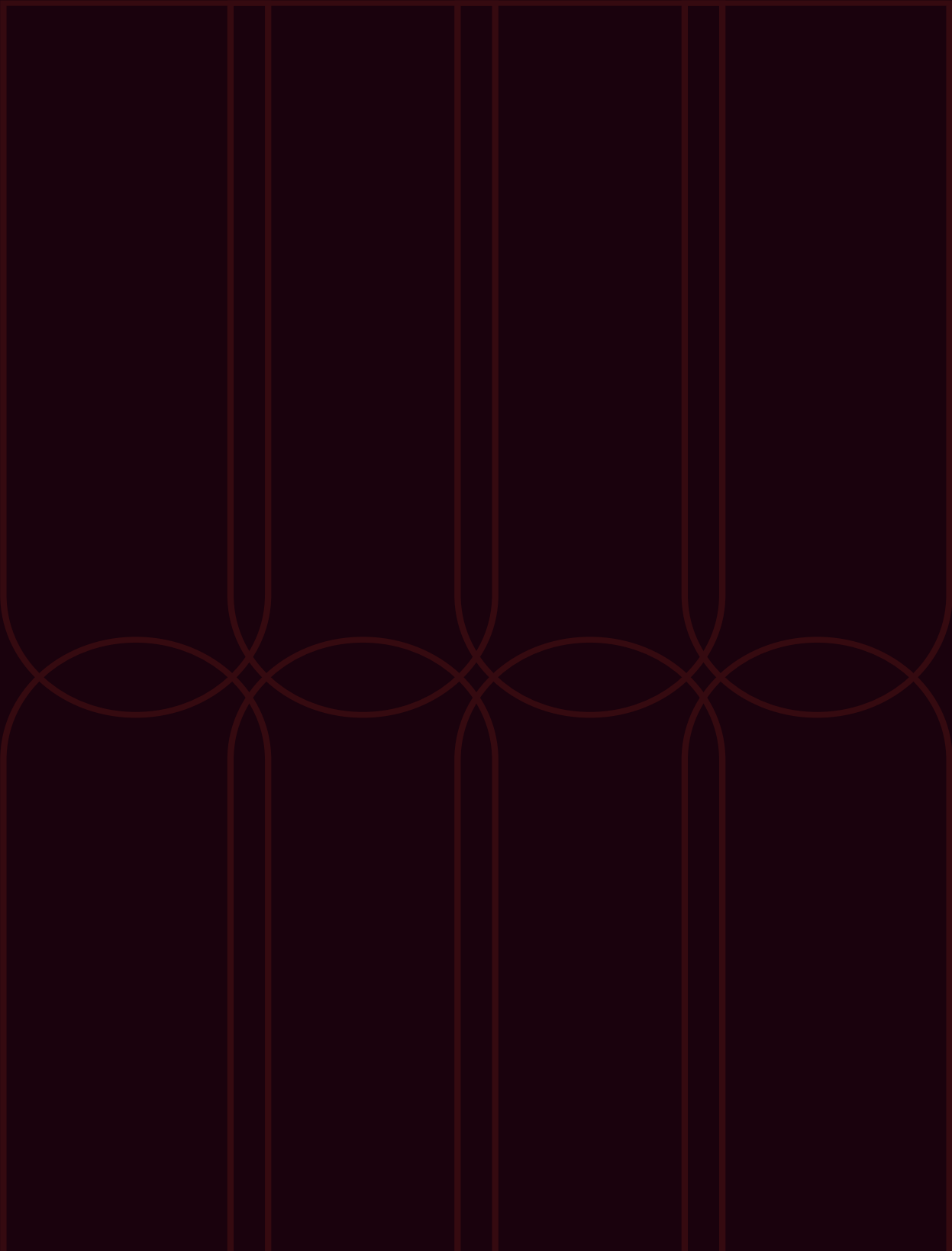
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

RINGGATA 5A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.

02250127

Selger 1 navn

Ola Berg Falch

Gateadresse

Ringgata 5A

Poststed

OSLO

Postnr

0577

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

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalenr.

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

Initialer selger: OBF

1

Document reference: 02250127

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Soil- og vannrørene i Heibergløkka var i dårlig stand, og måtte rehabiliteres eller skiftes ut. Generalforsamlingen vedtok på generalforsamlingen i mai 2022 full rehabilitering og baderomsoppussing. Det er fem års reklamasjon på badene. <https://www.heiberglokk.no/prosjektbad/>

Arbeid utført av

VBM Entreprenør
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dersom du trenger informasjonen om utført arbeid, kan du henvende deg til styret
- 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja
- 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

Skiftet hele det elektriske anlegget i 2024.

Arbeid utført av

Nordre Aker elektriske 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
- 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, tømrerarbeid 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

Nei

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

Beskrivelse

Byggeår 1950

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250127

Initialer selger: OBF

3

40

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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.

<

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ola Falch	eb911b6dddc869f399258 9a59a30fef4b0f7051b	12.09.2025 11:25:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250127

- 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://doc.ingroupe.com/developper>

Nabolagsprofil

Ringgata 5A - Nabolaget Munchmuseet/Enerhaugen vestre - vurdert av 185 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

 Tøyenparken Linje FB5B, 20	2 min  0.1 km
 Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	2 min  0.2 km
 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	11 min  0.8 km
 Lakkegata skole Linje 17	11 min  0.9 km
 Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	17 min  1.4 km

Skoler

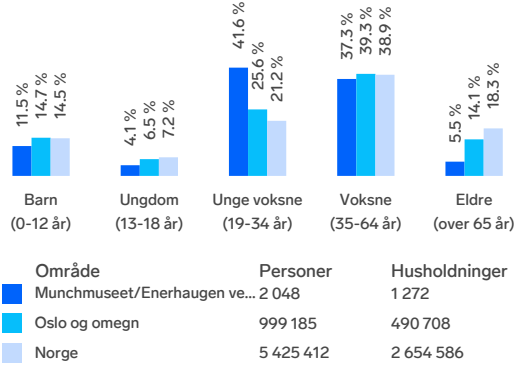
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	3 min  0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	7 min  0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	11 min  0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	11 min  1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	16 min  1.3 km
Hersleb videregående skole	10 min 
Elvebakken videregående skole 576 elever	20 min  1.7 km

 **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 75/100

 **Naboskapet**
Høflige 62/100

 **Kvalitet på skolene**
Bra 51/100

Aldersfordeling



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring																
Dato	Til stede		Rolle													
05.9.2025	Jan Berby		Takstingeniør													
	Ola Berg Falch		Kunde													
Matrikkeldata																
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold									
301 OSLO	229	108		0	3312.2 m²	I følge Norges Eiendommer. Selskapet består av flere bruksnummer og areal er for hele selskapet.	Festet									
Adresse																
Ringgata 5 A																
Hjemmelshaver																
Staten V/universitet, Heibergløkka Boliglag AS																
Kommentar																
Festeavgift er inklusive i fellesutgifter. Bortfester Staten V/Universitetet. festekontrakt inngått i 1953 og festetiden utløper 2043.																
Aksjeobjekt																
Boligselskap	Org.nr.		Leil. nr.		Forretningsfører		Eier av adkomstdokumenter									
77/Heibergløkka Boligbyggelag AS	821476992		77		OBOS Eiendomsforvaltning Telefon: 22 86 59 99		Ola Berg Falch									
Innskudd, pålydende mm																
Aksjenummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd													
77	10 000		5 900													
Eiendomsopplysninger																
Beliggenhet																
Tre roms aksjeleilighet beliggende meget sentralt ved Tøyen. Korte avstander til skoler, forretninger og offentlige kommunikasjonsmidler. Gangavstand til Tøyen senter med et variert servicetilbud. Tøyenbadet, Ola Narr, Sofienbergparken, Botanisk hage og Tøyen parken med grønt- og friarealer i nærområdet.																
Adkomstvei</																

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
Selskapsnummer: 1277 Selskapsnavn: HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

