

Skiferveien 6



Velkommen til

Skiferveien 6



Salgsoppgaven produsert 13. mai 2025

Sentralt på Lambertseter

Moderne 3-roms endeleilighet med innglasset balkong på ca. 9 m² | Sentralt på Lambertseter | Nærme T-bane og buss

Prisantydning	4 750 000,-
Fellesgjeld	105 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 864 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 938,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	81 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1956

Megler	Camilla Pitz Jacobsen
Telefon	909 13 164
E-post	c.jacobsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- HJERTELIG VELKOMMEN TIL SKIFERVEIEN 6 - Presentert av Camilla Pitz Jacobsen ved Nordvik Bolig!

- Her får du en lys og innbydende 3-roms endeleilighet med en god planløsning i byggets 3. etasje. Leiligheten byr på to gode soverom, separat kjøkken, romslig stue og en sydvendt innglasset balkong på ca. 9 m^2 – perfekt for både morgenkaffen og lune sommerkvelder. Leiligheten ligger i gåavstand til alt du trenger av dagligvare, senter, offentlig kommunikasjon og treningsmuligheter. Her vil du trives!

- <B> FREMTREDENDE KVALITETER

- Oppgradert med nye gulv og nymalte overflater
- Flott sydvendt innglasset balkong på ca. 9 m^2
- Medfølger to boder på 4m^2 og 3m^2
- Oppvarming, tv/internett inkl. i felleskost
- Nært Lambertseter senter og skole
- Mulighet for leie av garasjeplass
- Veldrevet borettslag

Intervju med selger

Beliggenheten, kort vei til store grøntareal, utvendig innglasset balkong

- Hva er grunnen til at dere kjøpte akkurat denne boligen? -
Beliggenhet, det grønne rundt, nærheten til t-banen, endeleilighet med ingen balkonger over eller på begge sider, rolig område, umiddelbar nærhet til senter med shopping- og spisetilbud, Deichmann for skolelesing, mulighet for parkering, alt annet av tilbud lege, tannlege, svømming og kino.

- Hva har dere likt best ved boligen? -
Lyset, vinduer på alle tre sider hvor solen beveger seg så det er sollyst hele dagen, grønne bakhagen, innglassede balkongen som kan brukes hele året, planløsningen, omtrent like store soverom. Ellers plasseringen og umiddelbar tilgang til alt man trenger.

- Beskriv boligen med tre ord -
Lys, sentral, grøntområder



Arealer og innhold

BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	7 kvm
BRA-b:	9 kvm
Totalt BRA:	81 kvm

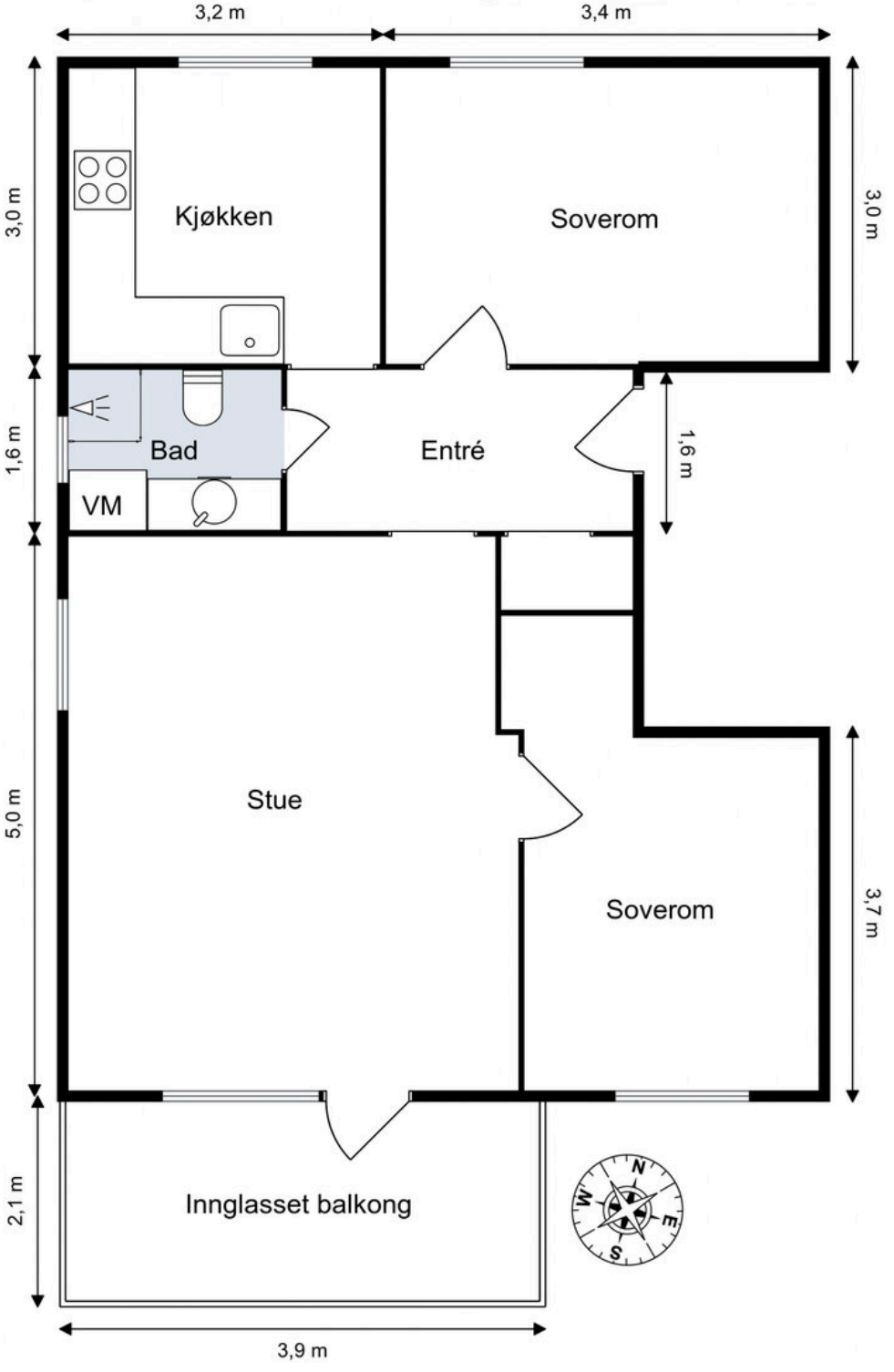
Beskrivelse

Areal
3. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, bad, kjøkken, 2 soverom, og stue
BRA-b: 9 kvm.
Total BRA: 74 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod 4m^2 og Loftsbod 3m^2
Total BRA: 7 kvm.

Skiferveien 6, 1151 OSLO

3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet

Plantegning 011






























belåtsam

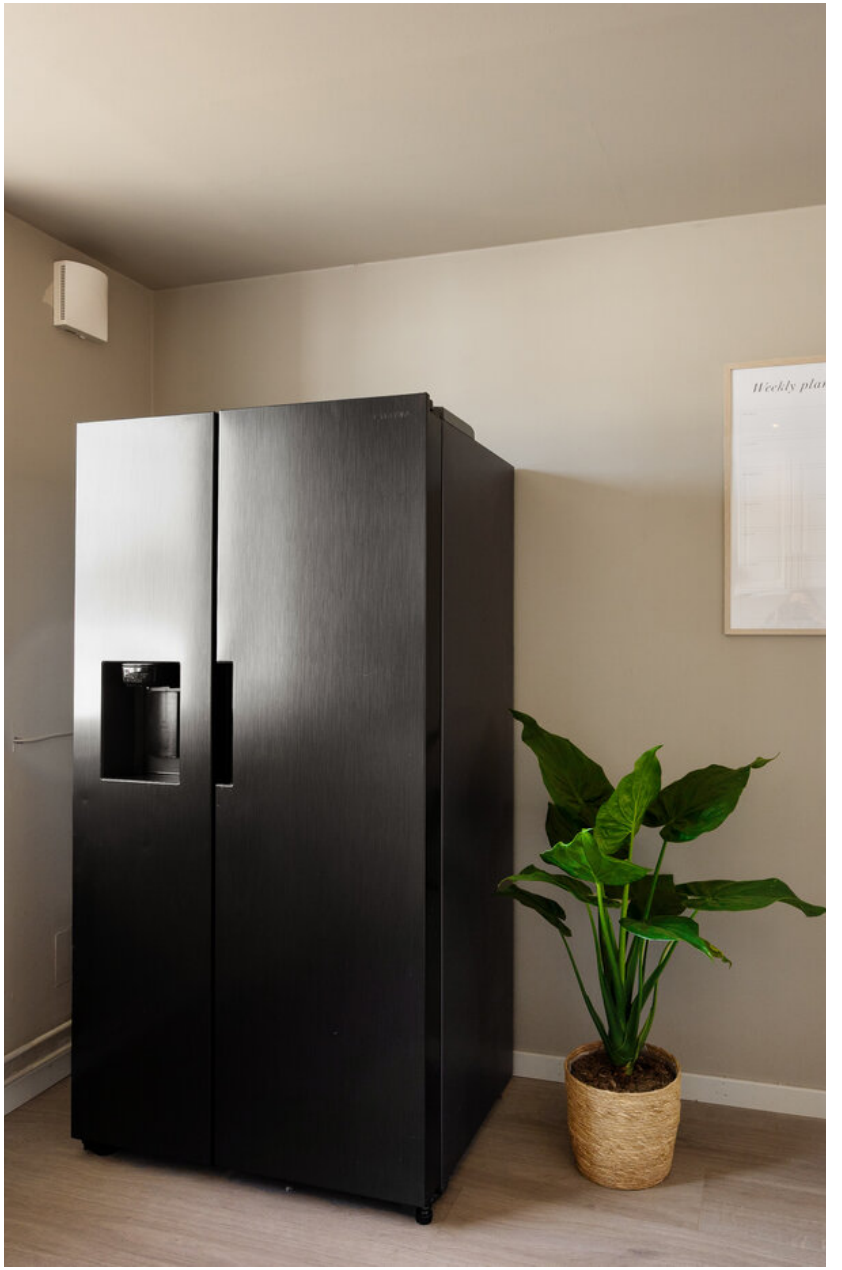

bedgasm
bed-gaz-um



















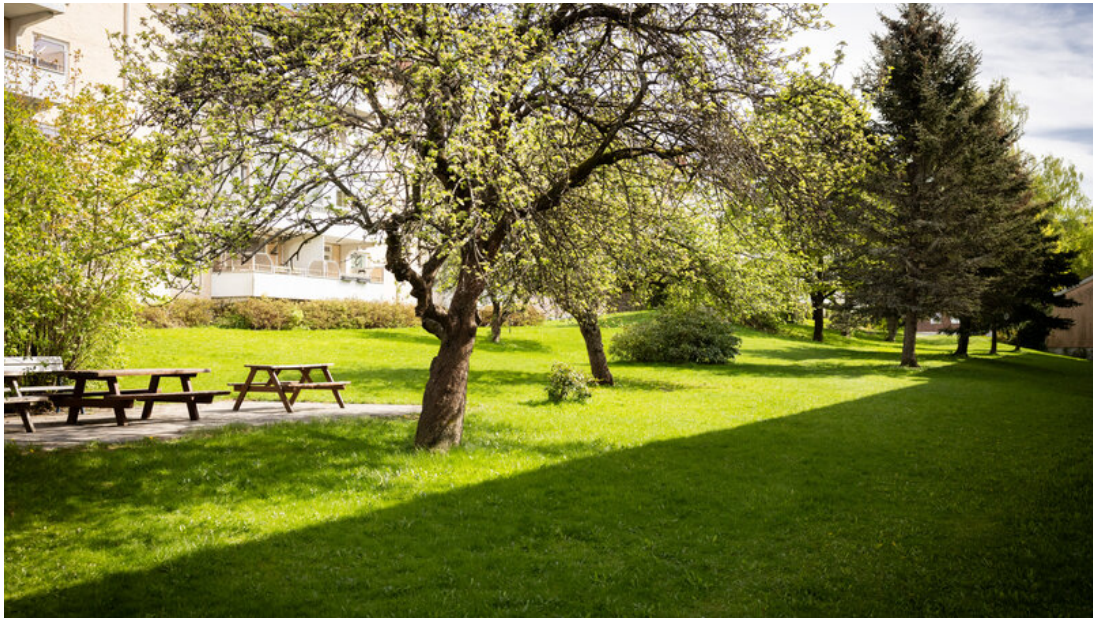



AEG










LAMBERTSETER
SENTER
40
Taxi
Kaffebrenneriet


SATS
SATS
SATS

Informasjon

Skiferveien 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0165/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Skiferveien 6, 1151 OSLO
Gnr 159, bnr 139 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 238 i Gamlehagen Borettslag, org.nr. 948976331

Selgere
Martin Wigum
Amalie Konstanse Kråkenes

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)
105 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 855 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 864 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 873 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 7 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 81 kvm

Beskrivelse:
Areal
3. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, bad, kjøkken, 2 soverom, og stue
BRA-b: 9 kvm.
Total BRA: 74 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod 4m² og Loftsbod 3m²
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:
En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 5 m²

Innhold

Intervju med selgerne:

- Hva kommer dere til å savne med boligen/området? -
Beliggenheten, kort vei til store grøntareal, utvendig innglasset balkong

- Fortell gjerne litt om hvordan dere har opplevd nærmiljøet og området generelt (offentlig kommunikasjon, servicetilbud, butikk, skole/barnehage, rekreasjonsmuligheter/sport etc. -
God offentlig kommunikasjon, 2 tbanelinjer, flybuss, gode bussruter. Godt servicetilbud, mange gode butikker på senteret, alt av matbutikker Kiwi, Rema, Meny, Bunnpris i umiddelbar nærher og Joker + Jacobs på holtet. Skole og barnehage i umiddelbar nærhet. To store SATS sentre. Skal bygges ut stor skole- og parkområde på toppen over basketballbanen. Er stor idrettshall rett på andre siden av gressplenen over basketballbanen, svømmehall på lambertseter skole. Discgolf kurver rundt om på toppen over basketballbanen, samt liten park rett ved. Fotballbane, friidrettsstadion, idrettslekeplass.

- Er det noen favoritturer i nabolaget? -
Rundt Østensjøvannet, blomsterhagen på Abildsø og området rundt, områder på Bergkrystallen, Sæther torg og videre mot Ljabru og utsikten der.

- Hvordan er nabolaget sett fra deres perspektiv? -
Rolig, mye barnefamilier og unge par, noen eldre som har bodd her typ siden krigen. Mye grøntareal, gode muligheter for å være ute, sosialt med parken. Gode naboer, lett å komme i prat med folk.

- Hva er grunnen til at dere kjøpte akkurat denne boligen? -
Beliggenhet, det grønne rundt, nærheten til t-banen, endeleilighet med ingen balkonger over eller på begge sider, rolig område, umiddelbar nærhet til senter med shopping- og spisetilbud, Deichmann for skolelesing, mulighet for parkering, alt annet av tilbud lege, tannlege, svømming og kino.

- Hva har dere likt best ved boligen? -
Lyset, vinduer på alle tre sider hvor solen beveger seg så det er sollyst hele dagen, grønne bakhagen, innglassede balkongen som kan brukes hele året, planløsningen, omtrent like store soverom. Ellers plasseringen og umiddelbar tilgang til alt man trenger.

- Beskriv boligen med tre ord -
Lys, sentral, grøntområder

Dette har vært et hjem hvor alt er innen rekkevidde – fra grønne omgivelser og gode naboerfasiliteter og rekreasjonsmuligheter.

Standard

ENTRÉ:
Velkommen inn!
Leiligheten har en innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter. Interiøret i hele leiligheten preges av lyse, moderne flater. Et perfekt utgangspunkt til å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape sitt personlig preg. Videre holder leiligheten en gjennomgående god standard - her kan du flytte rett inn!

STUE:
Stuen fremstår lys og luftig, med store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med laminat, og har en fin takhøyde på 2,44m. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen har du direkte utgang til en herlig sydvendt innglasset balkong på ca. 9 m^2 med utsikt utover bakgården. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt til samvær og fine stunder med familie og venner eller en rolig morgenkaffe. Her kan du enkelt innrede med utemøbler, beplantning og gass-/elektrisk grill.

SEPARAT KJØKKEN:
Praktisk kjøkken kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, samt fliser og belysning over benkeplaten. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, og stekeovn. Det er avtrekk over kokeplass.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De moderne fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet har også rikelig med oppbevaringsplass i to romslige pax garderobeskap. Takhøyden på soverommet ble målt til 2,52 m.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov. I tillegg byr rommet på gode oppbevaringsmuligheter med garderobeskap.

BADEROM:
Leiligheten har et flott baderom med våtromsplater på veggene og et pent flislagt baderomsgulv med elektrisk gulvvarme. I tillegg har baderommet himlinger med malte plater, innfelt downlights. Baderommet er innredet med vegghengt klosett, servant plassert på laminat benkeplate, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin og badet har naturlig avtrekk.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4 m^2 og en loftsbod med gulvareal på

ca. 5m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2018.
Balkongdør: Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2018.
Overflater etc.: Himlinger med malte plater, innfelt downlights og malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminat.
Takhøyden: Takhøyden ble målt i stuen til: 2,44 m og på soverommet til: 2,52 m.
Innerdører: Glatte innerdører.
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Parkering

Garasje følger ikke leiligheten.
Garasjeplasser leies ut etter venteliste som administreres av OBOS.

Det er også en fellesparkering ved langbølgen 2 (ved siden av basketballbanen) som deles ut parkeringsbevis for. Fungerer som en fellesparkering med "førstemann til mølla" prinsippet.

Modernisering og påkostninger

Selger informerer å ha gjort utbedringer/oppgraderinger/påkostninger med boligen:

- Byttet gulv i hele boligen til Berryalloc grand avenue leninsky prospekt aluloc prime laminatgulv (2024).
- Malt himling balkong, samt lyse gulvfliser (2024).
- Malt alle overflater (stue og kjøkken i sand silkematt på vegger og sand matt i himling) (soverommene og gangen i marrakesh silkematt på vegger og matt i himling) (2023).
- Baderomsplater smart wetwall farge grey NJW60.
- Baderomsfliser på gulv Terrazzo white 60x60, samt. mosaikkfliser i dusj.
- Baderomsinnredning IKEA hvit 80cm bredde.
- Baderomsvask (bolle) og blandebatteri megaflis.
- Dusjbatteri, tak- og hånddusj krom.
- Vaskemaskin bad fra 2023.
- Underskrog kjøkken, benkeplate, kjøkkenkum og blandebatteri.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært.

Arbeid som er utført: Alt av arbeid ble utført i mai 2023 på egeninnsats. Baderomsplater på vegger, og flis på gulv utenpå eksisterende flislagt gulv- og vegger. Ny baderomsinnredning med skuffeseksjon og speil, ny vask samt nytt blandebatteri. Også ny tak- og hånddusj koblet til eksisterende blandebatteri grunnet utvendige rør fra blandebatteriet og ned i gulvet. Nytt vegghengt toalett med ny sisterne. Ny vaskemaskin koblet til eksisterende opplegg.

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

Arbeid som er utført: Byttet gulv i alle rom (2024) Byttet alle underskrog kjøkken inkludert nye skuffer, skap og fronter. Samt nye benkeplate (2024) Faglært v/ comfort Bryn byttet kum + blandebatteri kjøkken, dokumentasjon lastet opp i boligmappa. Samt fra- og tilkobling av vaskemaskin + varmtvannstank ved bytte av skrog.

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

Beskriv: Registrert noe svertesopp i flisfuger i dusjsonen ved overtakelse i april 2023. Behandlet, og lagt flis på flis på gulv samt baderomsplater på vegg utenpå etter behandling som del av baderomsoppussingen i mai 2023.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.

Beskriv: Var noe skjeve gulv ved overtakelse i 2023 da det var gammelt lenoliumsgulv under parkett, men vi rev opp alt og flytstøypte gulvene i alle rom før vi la nytt gulv i leiligheten.

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport tilhørende salgsoppgave fra februar 2023. Norsk takst v/ Håkon Hosle (uavhengig takstingeniør, takstpartner Hosle) Oppdragsnr. 14138-1291 Referansenr. TX1846.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Plantegning innledningsvis i salgsopppgaven fra februar 2023. Videre under beskrivelse av eiendommen, samt under arealer er boligens areal oppgitt.

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

Beskriv: Byggeprosjekt Bølgelengden er under oppføring på nabotomten mot Lambertseter senter. Her vil det bli boliger, samt matvarebutikk og andre butikklokaler med parkering i kjeller. Samt gangvei fra boligen til t-banen langs det nye byggeprosjektet som korter ned gangveien noe.

Bygningssakkyndig

Marcus Pettersen

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2018.

Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2- lags press glass, prod. 2018.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sydvendt innglasset balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 9 m^2, plastfliser lagt på gulv. Rekkverk av aluminium med glassskyvedører. Rekkverkshøyden ble målt til: 99 cm.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

TG2
Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig dør- bad
Det registreres svellemerker på nedre del av dør til bad.
Konsekvens/tiltak: Innerdør må skiftes for å lukke avviket.

3. etasje - bad - Overflater Gulv
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Det registreres bom(hulrom) under gulvflis ved dør.
Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

3. etasje - bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

3. etasje - bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

3. etasje - kjøkken - Avtrekk
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

TGIU
Radon
Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

3. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5760 kWh (2024). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 938,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.938,- pr. md. inkl. forretningsførsel, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, grunnpakke tv/internett fra Altibox m.m.

Varme er inkludert i felleskostnadene, men man må ha egen varmtvannsbereder til varmtvann.

Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 214 152,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 856 609,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Selger informerer om:
Altibox inkludert i felleskostandene, velges mellom tv+bredbånd eller kun bredbånd med høyere hastighet (det vi har nå.) Fiber er her også.

Borettslaget

Om borettslaget

Gamlehagen Borettslag består av 356 andelsleiligheter samt én tjenesteleilighet. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948976331, og forretningsførselen ivaretas av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslaget har en vaktmesterordning.

Boligselskapets hjemmeside: https://vibbo.no/gamlehagen

Fasiliteter
Beboere har tilgang til "Nabostua", et felleslokale i Radarveien 82 som kan leies til ulike selskaper og arrangementer. Lokalet er fullt møblert og har dekketøy for ca. 25 personer.

Energikartlegging og vedlikeholdsarbeid
Styret har jobbet aktivt med energibesparende tiltak, inkludert vurdering av solcellepaneler, LED-belysning med sensorer og generell energieffektivisering. Det pågår en reklamasjonssak på varmepumpeanlegget i Skiferveien, der utbedringer er gjennomført, men ytterligere tiltak vurderes.

En vedlikeholdsrapport er utarbeidet for å planlegge fremtidige prosjekter, som blant annet inkluderer:

Bytte av inngangsdører
Etablering av elbil-lading
Takskifte med mulighet for solcelleinstallasjon
Fasade- og dreneringsarbeid
Oppgradering av oppganger

Elbil-lading
Borettslaget er lovpålagt å tilby mulighet for elbil-lading, og en anbudsprosess er startet våren 2024. Planlagt oppstart av prosjektet er 2025.

Rehabilitering og tidligere vedlikehold
Borettslaget har gjennomført flere store vedlikeholdsprosjekter de siste årene, inkludert:
2025: Bytte av kjeller og loftsdører
2023: Installert tre nye maskiner i fellesvaskeriet
2022: Bytte av varmerør i utendørs varmeanlegg
2019-2021: Installasjon av ny varmepumpe og bergvarme
2018-2019: Rehabilitering av alle vinduer
2017: Nye lekeplasser og plattinger
2015-2016: Montering av søppelbrønner
2015: Oppgradering av gangveier, parkeringsplasser og utvendige håndløpere
2012: Radonmålinger, rengjøring av luftekanaler, og diverse trapperenoveringer

Ved rehabilitering av bad dekker borettslaget inntil 10.000 kr inkl. mva ved utskiftning av sluk, etter godkjenning fra styret.

For ytterligere detaljer om vedlikeholdsplanen henvises det til borettslagets årsberetning.

• Generalforsamlingen vedtok i mars 2017 en flerårig vedlikeholdsplan som omfatter 1) Utskifting av oljefyr,
2) Bytte av vinduer,
3) Rørfornying,
4) Fornying av lekeplasser.
• Tiltakene skal gjennomføres over en 10-årsperiode (2017-2027) og skal finansieres gjennom en gradvis økning av felleskostnader og låneopptak på inntil 40 millioner kroner. Ved uforutsette utgifter har styret fullmakt til å øke denne belåningen med inntil 15%. Styret har 28.01.22 tatt opp ytterligere 6 millioner i lån i forbindelse med rør-rehabilitering.

- Følgende saker ble tatt opp i årsmøtet 2024:-

- Sak 8 - Videre utredning av solcellepaneler
Det ble vedtatt å utvide tidsrammen for utredning av lønnsomheten av solcellepaneler med ett år, til neste generalforsamling.

- Sak 10 - Parkering: Omdisponering av areal til parkering mellom Skiferveien 6 og

10
Det ble vedtatt å omdisponere område til parkering mellom Skiferveien 6 og 10.

- Sak 11 - Parkering: Endring av fellesplass til faste plasser i Langbølgen
Det ble vedtatt at styret trekker saken da denne allerede er vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 25.10.2022. Ingen insigelser til at saken ble trukket.

- Sak 13 - Parkering: Utrede mulighet for å utvide med garasjer i Gamlehagen
Det ble vedtatt at styret skal se på muligheter for å bygge garasjer og parkeringsmuligheter i Gamlehagen.

- Sak 14 - Parkering: Utvide med tre parkeringsplasser i Langbølgen
Det ble vedtatt å etablere tre parkeringsplasser i Sone F ved garasjer i Langbølgen.

- Sak 15 - Parkering: Endring av vedtekter om parkering
Det ble vedtatt at vedtektene oppdateres med nytt punkt: 13. Leid parkeringsplass og garasje. Hver andel kan leie maksimalt en parkerings- eller garasjeplass.

- Sak 17 - Opprydding i husordensregel-dokumentet
Det ble vedtatt at husordensreglene oppdateres iht. forslag.

Megler har ikke mottatt informasjon om årsmøtet 2025.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
Forkjøpsretten parallellavklares - konferer megler for nærmere informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 105 000,- pr. 01.05.2025

Lånenr: OBBK01-98207713015
Type lån: Annuitet
Restsaldo: 30.118.326,-
Restløpetid: 14 år 2 md.
Term per år: 12
Type rente: Flytende
Rente per 02.05.2025: 5,45%

Lånenr: OBOS01-98208003143
Type lån: Annuitet
Restsaldo: 5.525.341,-
Restløpetid: 21 år 8 md.
Term per år: 12
Type rente: Flytende

Rente per 02.05.2025: 5,45%

Forretningsfører kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. dags dato.

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 av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

BUDSJETT 2024

SUM DRIFTSINNTEKTER: 24 280 000,-
SUM DRIFTSKOSTNADER: -15 786 000,-
DRIFTSRESULTAT: 8 494 000,-
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER: -2 363 000,-
ÅRSRESULTAT: 6 131 000,- OVERSKUDD

Mer info om regnskapet ligger i innkallingen 2024 i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyrehold tillates etter søknad til styret.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 1332952

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 16 471 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med felles visning. Det er bussholdeplass og T-bane i nærheten av boligen.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Skiferveien 6.
Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Lambertseter med umiddelbar nærhet til gode servicetilbud og offentlig kommunikasjon.
Området byr på bl.a. nærhet til store fri- og skogområder, lekeplasser, fritidstilbud,

treningssentre, barnehager, skole m.m.

Kun 3-4 minutter unna finner du Lambertseter Senter som kan by på 83 butikker og tjenester. Her finner du Meny matvarehandel, Vinmonpolet, W.B. Samson bakeri, telebutikker, klesbutikker og mye mer. I tillegg ligger også Symra Kino og Deichman bibliotek. Kiwi, Rema 1000 og Meny ligger 3-4 minutter fra boligen for en "raskere" dagligvarehandel. Pizzabakeren ligger rett bak senteret, ellers har du også Karlsrud Mat og Vinhus like ved om du ønsker en restaurantaften i nærområdet.

Offentlig transport har du rett i nærheten i form av t-bane og bussforbindelser. Reisetid med T-bane fra Lambertseter til Oslo sentrum er ca. 18 minutter. Fra Lambertseter senter går linje 79, 75C og FB10, og fra Lambertseter T går linje 75A, 75B og 75C.

Nærmiljøet byr på rikt fritidsmiljø, med bl.a. nærhet til store friområder og lokal lysløype. Nærhet også til Østmarka/Skullerudstua med lysløyper og turterreng for alle årstider. Det er kort vei til Lambertseter idrettsforening med flott friidrettsanlegg og fotballbaner, samt svømmehall i tilknytning til Lambertseter skole. Flere badeplasser langs fjorden.
Området fremstår som ideelt for barnefamilier med lekeplasser og store grøntområder i tilknytning til boligområdet. Et rikt fritidstilbud i nærmiljøet, med bl.a. kort vei til treningssentre, Lambertseter idrettsforening med flott friidrettsanlegg og fotballbaner, svømmehall og lokal lysløype.

Offentlig kommunikasjon

BUSS:
Holdeplass: Lambertseter senter - ca. 2 minutter gåavstand fra boligen (LINJE: 79, 75C, FB10)
Holdeplass: Lambertseter T - ca. 9 minutter gåavstand fra boligen (LINJE: 75A, 75B, 75C)

T-BANE:
Holdeplass: Lambertseter - ca. 5 minutter å gå (LINJE: 4 Bergkrystallen, 1 Bergkrystallen, 1 Frognerseteren, 4 Vestli via Majorstuen).

Sjekk ruter.no for endringer, og en mer detaljert plan!

Skoler og barnehager

Barneskole: Lambertseter skole.
Ungdomsskole: Elever fortsetter på samme skole (Lambertseter skole).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.09.1960. Ferdigattesten gjelder for Skiferveien 2-6 - boligblokk.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.10.1984. Ferdigattesten gjelder utskifting av vinduer og balkongdør.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.01.1993. Ferdigattesten gjelder balkonger - boligblokk.
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten, og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.
Det forutsettes at resterende del av arbeidet med innglassing av balkongene blir utført i henhold til godkjente tegninger samt approbasjonsbetingelser.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med gjeldende reguleringsbestemmelser i S-4833. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

- PÅGÅENDE PLANSAKER I NÆROMRÅDET -

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230
Saksnummer: 202102096 - Reguleringssak
Mottatt sak: 05.02.2021

- PÅGÅENDE BYGGESAKER I NÆROMRÅDET -

Langbølgen 13 og 15 - Reetablering av fasade
Saksnummer: 202215440 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2022
Status: Tillatelse gitt

Langbølgen 2 A - Oppføring av leskur
Saksnummer: 202019420 - Byggesak
Mottatt sak: 03.12.2020
Status: Tillatelse gitt

Langbølgen 2 A - Rehabilitering av fasader, etablering av solceller på tak og ny fasadebelysning - Lambertseter fritidsklubb
Saksnummer: 202309183 - Byggesak
Mottatt sak: 08.06.2023
Status: Rammetillatelse gitt

Langbølgen 11 - Oppføring av virksomhetsskilt - Lambertseter Senter

Saksnummer: 201305523 - Byggesak
Mottatt sak: 26.04.2013
Status: Mottatt søknad om endring

Langbølgen 9 - Flytting av tørrkjøler på tak
Saksnummer: 202215438 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2022
Status: Tillatelse gitt

Langbølgen 9 og 11 - Reetablering av fasade
Saksnummer: 202215543 - Byggesak
Mottatt sak: 24.10.2022
Status: Tillatelse gitt

Langbølgen 9 og 11 - Etablering av midlertidig rømningsvei fra solstudio i underetasje
Saksnummer: 202300903 - Byggesak
Mottatt sak: 17.01.2023
Status: Tillatelse gitt

Langbølgen 7 - Oppføring av boligbygg
Saksnummer: 202114222 - Byggesak
Mottatt sak: 10.09.2021
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Langbølgen 2 B - Bruksendring av arealer til kontor, innvendig ombygging, etablering av utvendig rømningstrapp og oppgradering av uteområder
Saksnummer: 202318174 - Byggesak
Mottatt sak: 11.12.2023
Status: Rammetillatelse gitt

Hellinga 19 og 21 - Bruksendring av deler av kjeller, ett mindre tilbygg, eksisterende balkong flyttes fra øst til vestfasaden, endret avkjørsel, tre nye parkeringsplasser på terreng
Saksnummer: 201901221 - Byggesak
Mottatt sak: 23.01.2019
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Lambertseterveien 30 - Riving av eksisterende enebolig og garasje - oppføring av ny ene- og tomannsbolig samt støyskjerm - m/dispensasjon fra avstandskrav til offentlig vei.
Saksnummer: 202208874 - Byggesak
Mottatt sak: 10.06.2022
Status: Rammetillatelse gitt

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/159/139:
29.04.1957 - Dokumentnr: 4952 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1986 - Dokumentnr: 80713 - Best. om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.2002 - Dokumentnr: 30181 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:55

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:366 Snr:74
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

07.11.2023 - Dokumentnr: 1243552 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

13.11.1954 - Dokumentnr: 14869 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og

uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 120,-

Samlet skal selger betale kr. 130 310,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. mai 2025

Megler

Camilla Pitz Jacobsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90913164

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Skiferveien 6

Skiferveien 6

Nabolaget Lambertseter sentrum - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.)	641 elever, 39 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	546 elever, 36 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Abildsø skole (1-10 kl.)	501 elever, 38 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Kastellet skole (1-10 kl.)	609 elever, 37 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...	286 elever, 20 klasser	5 min 🚗 2.8 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	7 min 🚗 3.8 km

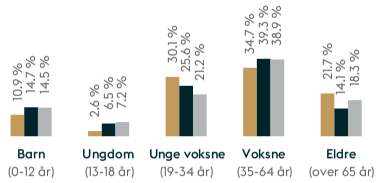
Offentlig transport

Lambertseter senter	Linje 4B, 4N, FB10, 75C, 79	2 min 🚶 0.2 km
Lambertseter	Linje 1, 4	4 min 🚶 0.3 km
Kastellet	Linje 13, 19	20 min 🚶 1.7 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	6 min 🚗 3.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚗 8.1 km

Barnehager

Radarveien barnehage (1-5 år)	54 barn	7 min 🚶 0.5 km
Radiohuset barnehage (1-5 år)	54 barn	6 min 🚶 0.5 km
Læingverkstedet Langbølgen (1-...	70 barn	7 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lambertseter sentrum	1 260	802
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

⚽ Lambertseter idrettsanlegg	5 min 🚶
⚽ Mikrobølgen ballplass	9 min 🚶
🏂 SATS Lambertseter	2 min 🚶
🏂 EVO Lambertseter Senter	6 min 🚶

«Fint og rolig nabolag, med store leiligheter med god planløsning.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



FINN 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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Skiferveien 6 , 1151 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 139
Andelsnummer 238

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 11.05.2025 **Rapportdato:** 12.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1179 **Referansenummer:** NK2941

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Skiferveien 6 , 1151 OSLO
Gnr 159 - Bnr 139
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Skiferveien 6 , 1151 OSLO
Gnr 159 - Bnr 139
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1957. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Byttet gulv og listverk i hele boligen (2024).
- Malt alle overflater vegger + tak (2023).
- Skrapet og malt himling balkong (2024).
- Byttet alle underskrog og tilhørende skuffer og skapdører på kjøkkenet (2024), samt ny benkeplate (2024- faglært koblet fra og til opplegg til kjøkkenkum og oppvaskmaskin under oppgraderingen v/ comfort bryn.
- Byttet til induksjonstopp (2024).
- Lagt flis på flis på baderomsgulv samt baderomsplater på veggene (2023).
- Byttet til tak- og hånddusj (2023).
- Lagt om til vegghengt toalett med ny sisterne (2023).
- Ny innredning bestående av skuffeseksjon og speil m/lys på vegg på bad (2023).
- Revet gamle skyvedørsgarderober og installert PAX (2023).

Opplysninger er tilsendt av eier.

Andelsleilighet - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Sydvendt innglasset balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 9 m², plastfliser lagt på gulv. Rekkverk av aluminium med glassskyvedører. Rekkverkshøyden ble målt til: 99 cm.

Boligblokk bygget i 1957. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, innfelt downlights og malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,44 m og på soverommet til: 2,52 m.

- Det registreres noe sprekker på veggen i stuen. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med våtromsplater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på laminat benkeplate, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Eier opplyser at det har blitt montert baderomsplater på vegger, og flis på gulv utenpå eksisterende flislagt gulv- og vegger. Ny baderomsinnredning med skuffeseksjon og speil, ny vask samt nytt blandebatteri. Ny tak- og hånddusj koblet til eksisterende blandebatteri grunnet utvendige rør fra blandebatteriet og ned i gulvet. Nytt vegghengt toalett med ny sisterne. Ny vaskemaskin koblet til eksisterende opplegg. Arbeider er utført som egeninnsats i 2023.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

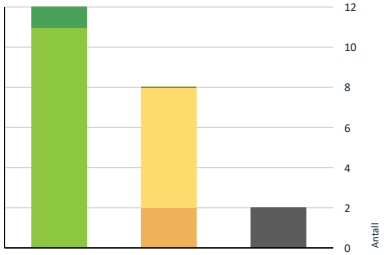
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Skiferveien 6 , 1151 OSLO
Gnr 159 - Bnr 139
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

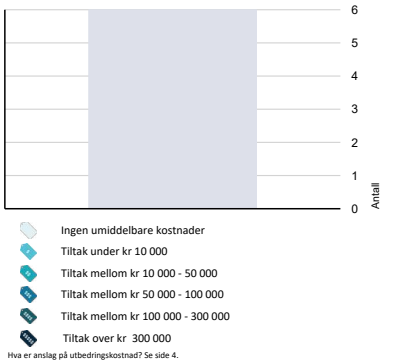
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Innvendig dør- bad Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1957

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse
Hentet fra Eiendomsverdi

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2- lags press glass, prod. 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt innglasset balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 9 m², plastfliser lagt på gulv. Rekkverk av aluminium med glassskyvedører. Rekkverkshøyden ble målt til: 99 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1957. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Skiferveien 6 , 1151 OSLO
Gnr 159 - Bnr 139
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Himlinger med malte plater, innfelt downlights og malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,44 m og på soverommet til: 2,52 m.

- Det registreres noe sprekker på veggen i stuen. Dette anses som mindre avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG KJ Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

TG 2 Innvendig dør- bad

Glatt innerdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres svellemerker på nedre del av dør til bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innerdør må skiftes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med våtromsplater. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på laminat benkeplate, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Eier opplyser at det har blitt montert baderomsplater på vegger, og flis på gulv utenpå eksisterende flislagt gulv- og vegger. Ny baderomsinnredning med skuffeseksjon og speil, ny vask samt nytt blandebatteri. Også ny tak- og hånddusj koblet til eksisterende blandebatteri grunnet utvendige rør fra blandebatteriet og ned i gulvet. Nytt vegghengt toalett med ny sisterne. Ny vaskemaskin koblet til eksisterende opplegg. Arbeider er utført som egeninnsats i 2023.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med våtromsplater.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det registreres bom(hulrom) under gulvflis ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant plassert på laminat benkeplate, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Utført av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

3. ETASJE > KJØKKEN

Skiferveien 6 , 1151 OSLO
Gnr 159 - Bnr 139
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 120 liters varmtvannsberder, prod. 2003 plassert i kjøkkeninnredning.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Skiferveien 6 , 1151 OSLO
Gnr 159 - Bnr 139
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 0 Brannteknikse forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

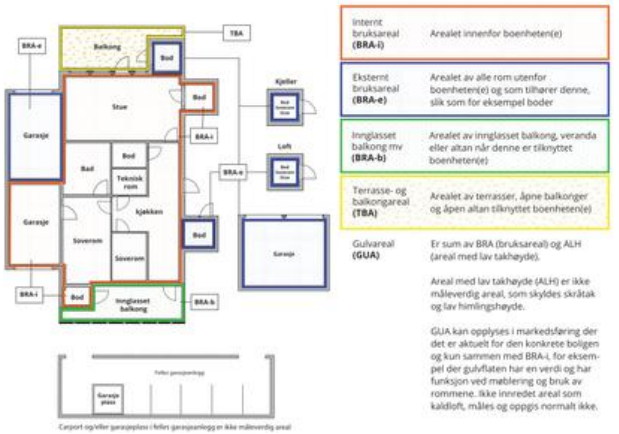
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)** — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal **(BRA-e)** — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv **(BRA-b)** — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal **(TBA)** — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal **(GUA)** — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Skiferveien 6 , 1151 OSLO
Gnr 159 - Bnr 139
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		3		3		2	5
3. etasje	65		9	74			74
Kjeller		4		4			4
SUM	**65**	**7**	**9**			**2**	**83**
SUM BRA	**81**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
3. etasje	Entré, bad, kjøkken, 2 soverom, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 5 m².
- En kjellerbod på ca. 4 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	65	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Amalie Konstanse Kråkenes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	139		0	16460.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skiferveien 6, 1151 OSLO

Hjemmelshaver
Gamlehagen Borettslag.Org.nr: 948 976 331

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948976331		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Kråkenes Amalie Konstanse, Wigum Martin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
238	32 098	*31.12.2024*	107 132	*31.12.2024*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	1332952.			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei

Skiferveien 6 , 1151 OSLO
Gnr 159 - Bnr 139
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Skiferveien 6 , 1151 OSLO
Gnr 159 - Bnr 139
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NK2941

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wigum, Martin	9578-5993-4-3900089	2025-05-04 10:54:41
Kråkenes, Amalie Konstanse	9578-5998-4-4169117	2025-05-04 10:50:59

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. mai 2025

Oppdragsnummer
20-0165/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skiferveien 6, 1151 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Martin Wigum, Amalie Konstanse Kråkenes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. april 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1332952
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Alt av arbeid ble utført i mai 2023 på egeninnsats. Baderomsplater på vegger, og flis på gulv utenpå eksisterende flislagt gulv- og vegger. Ny baderomsinnredning med skuffeseksjon og speil, ny vask samt nytt blandebatteri. Også ny tak- og hånddusj koblet til eksisterende blandebatteri grunnet utvendige rør fra blandebatteriet og ned i gulvet. Nytt vegghengt toalett med ny sisterne. Ny vaskemaskin koblet til eksisterende opplegg.

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

Eventuell kommentar: Ikke fornyet etter overtakelse i 2023 grunnet søknadsplikt med lang svartid til kommunen, og brudd på branncelle under potensiell oppgradering.

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

Nei

Eventuell kommentar: Baderom pusset opp i regi av borettslaget med ukjent byggeår. Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater. Overflater er belagt med fliser og gulvvarme. Rustfritt sluk med klemringi gulv. Synlig foliemembran ført ned under klemring sluk.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Modernisert i 2017 for å redusere kostnader og tilfredsstillle nye miljøkrav.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet gulv i alle rom (2024) Byttet alle underskrog kjøkken inkludert nye skuffer, skap og fronter. Samt nye benkeplate (2024) Faglært v/ comfort Bryn byttet kum + blandebatteri kjøkken, dokumentasjon lastet opp i boligmappa. Samt fra- og tilkobling av vaskemaskin + varmtvannstank ved bytte av skrog.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke behov da det er 3.etg.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Registrert noe svertesopp i flisfuger i dusjsonen ved overtakelse i april 2023. Behandlet, og lagt flis på flis på gulv samt baderomsplater på vegg utenpå etter behandling som del av baderomsoppussingen i mai 2023.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen ildsted i boligen.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Var noe skjeve gulv ved overtakelse i 2023 da det var gammelt lenoliumsgulv under parkett, men vi rev opp alt og flytstøypte gulvene i alle rom før vi la nytt gulv i leiligheten.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport tilhørende salgsoppgave fra februar 2023. Norsk takst v/ Håkon Hosle (uavhengig takstingeniør, takstpartner Hosle) Oppdragsnr. 14138-1291 Referansenr. TX1846

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Plantegning innledningsvis i salgsopppgaven fra februar 2023. Videre under beskrivelse av eiendommen, samt under arealer er boligens areal oppgitt.

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

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

Beskriv: Byggeprosjekt Bølgelengden er under oppføring på nabotomten mot Lambertseter senter. Her vil det bli boliger, samt matvarebutikk og andre butikklokaler med parkering i kjeller. Samt gangvei fra boligen til t-banen langs det nye byggeprosjektet som korter ned gangveien noe.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

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

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

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0165/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kråkenes, Amalie Konstanse	**2025-05-04**	**Wigum, Martin**	**2025-05-04**

Identifikasjon

bankID Kråkenes, Amalie Konstanse

Identifikasjon

bankID Wigum, Martin

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Skiferveien 6
Postnr	1151
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	159
Bnr.	139
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80386125
Bolignr.	H0302
Merkenr.	7d0ad7f1-69b4-4a48-bd8b-5c9506617e3c
Dato.	02.02.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MARIANNE TORJUSSEN



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.energimerking.no.

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 innetemperaturen
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.

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1957
Bygningsmateriale:	
BRA:	
Ant. etg. med oppv. BRA:	63
Detaljert vegger:	0
Detaljert vindu:	Ja
	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon:	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skiferveien 6
Postnr/Sted: 1151 OSLO
Boligrnr: H0302
Dato: 02.02.2023 15:43:16
Energimerkenr: 7d0ad7f1-69b4-4a48-bd8b-5c9506617e3c

Gårdsnr: 159
Bruksnr: 139
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80386125

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1957

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	65 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	63 m²
Totalt BRA	63 m²
Oppvarmet luftvolum	152 m³
U-verdi for yttervegger	0.85 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0.00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0.00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1.20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18.1 %
Normalisert kuldebroverdi	0.06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	217.3 Wh/(m²·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/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2.50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1.75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	73 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
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/m²
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)	0.55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1.00
Oppvarmingssystem(er)	Olje
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	0.00
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	0.90
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	1.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0.73

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	29.4.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.01
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Joakim Larsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	163.3
Ventilasjonsvarme	0.0
Varmtvann	29.8
Vifter	10.6
Pumper	0.0
Belysning	11.4
Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonskjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	232.6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18,730 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	296.36 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16,231 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	296.36 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18,730 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	4,592 kWh/år
Olje	14,138 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	18,730 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100.0 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Camilla Pitz Jacobsen
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: c.jacobsen@nordvikbolig.no

8491753 92/362 05.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.05.2025.

Boligselskap:	92 Gamlehagen Borettslag
Organisasjonsnr:	948.976.331
Andelseier:	Martin Wigum Amalie Konstanse Kråkenes
Leieobjektnr:	362
Adresse:	Skiferveien 6, 1151 OSLO
Andelsnummer:	238
Borettsinnskudd:	kr 6.700,–
Hjemmeside:	www.gamlehagen.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 1332952.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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 av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Felleskostnadene kan endres med 1 måneds varsel. Styret har i budsjettmøte 28.10.24 vedtatt 3% økning i felleskostnadene kat 001 fom 01.01.2025.
- Rehabilitering/større vedlikehold:
- Generalforsamlingen vedtok i mars 2017 en flerårig vedlikeholdsplan som omfatter 1) Utskifting av oljefyr, 2) Bytte av vinduer, 3) Rørfornying, 4) Fornying av lekeplasser.
- Tiltakene skal gjennomføres over en 10-årsperiode (2017-2027) og skal finansieres gjennom en gradvis økning av felleskostnader og låneopptak på inntil 40 millioner kroner. Ved uforutsette utgifter har styret fullmakt til å øke denne belåningen med inntil 15%. Styret har 28.01.22 tatt opp ytterligere 6 millioner i lån i forbindelse med rør-rehabilitering.
- Arbeidene er påbegynt og styret kan alltid kontaktes ved nærmere spørsmål vedrørende aktuell status og fremdrift av arbeidene og finansiering.
- Garasje følger leiligheten: Nei
- Selger må si opp skriftlig med 1 kalendermåneds varsel.
- Garasjeplasser leies ut etter venteliste som administreres av OBOS.
  Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Ved leie av garasjeplass må det i tillegg betales innskudd.
- Boligselskapets hjemmeside: https://vibbo.no/gamlehagen
- Hjemmesiden består av en åpen siden med litt info om borettslaget, og en innloggingsside med mer info til andelseiere.
- Andelseiere kan få tilgang til innloggingssidene ved å sende en mail med navn, adresse og leilighetsnummer til styret@gamlehagen.no
- Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er borettslagets vaktmester. Låsebrikker kan bestilles ved henvendelse pr epost til styret. Bestillingen må inneholde navn og leilighetsnummer.
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.
- Varme er inkludert i felleskostnadene, men man må ha egen varmtvannsbereder til varmtvann.
- Rådgiver Siv Heim godkjenner nye andelseiere, mail sendes siv.heim@obos.no ved melding om fravær send til oef@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207713015	A	30.118.326,-	14 år 2 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS01-98208003143	A	5.525.341,-	21 år 8 md.	12		Flyt	5,45%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.938,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	140,-	6.290,-	32.098,-	107.132,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207713015	88.452,-	775,-
* OBOS01-98208003143	16.226,-	106,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 105.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siv Heim tlf.23 16 51 12 ev. pr. e-post: siv.heim@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Siv Heim Tvetenveien 150, 671 OSLO, e-post: siv.heim@obos.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:
- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

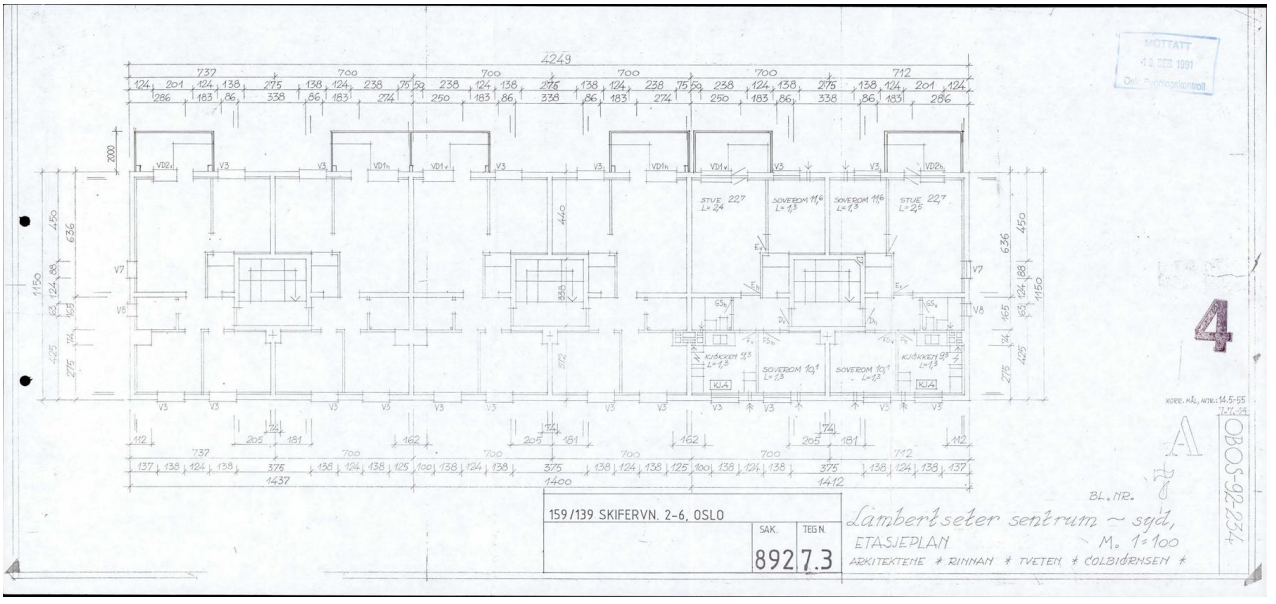
Oppdragsansvarlig e-post: _____

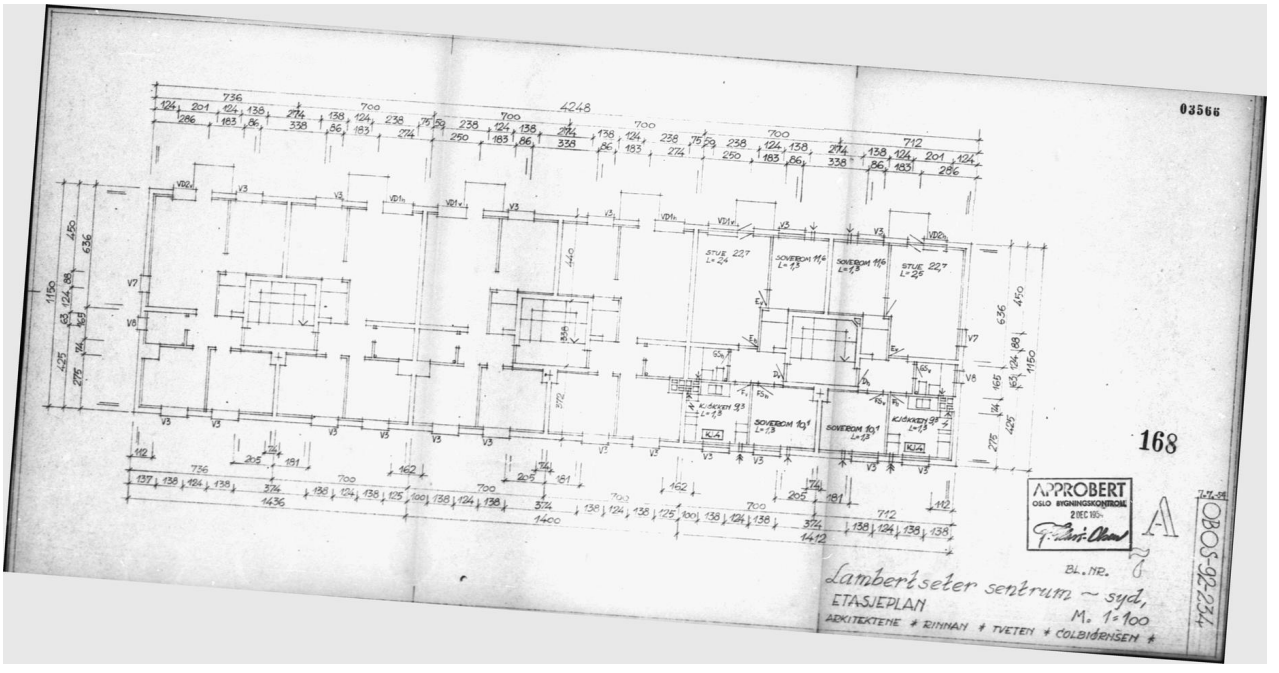
Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift


4249
737
700
700
700
712
STUE 22,7 L=2,4
SOVEROM 11,6 L=1,3
SOVEROM 11,6 L=1,3
STUE 22,7 L=2,5
KJØKKEN 9,5 L=1,3
SOVEROM 10,1 L=1,3
SOVEROM 10,1 L=1,3
KJØKKEN 9,5 L=1,3
KLA
KLA
1437
1400
1412
159/139 SKIFERVN. 2-6, OSLO
SAK. 8927
TEGN. 7.3
Lambertseter senterrum – sydl.
ETASJEPLAN
M. 1:100
ARKITEKTENE * RINNAN * TVETEN * COLBJØRNSEN *
MOTTATT
OBOS92224
4
A


03566
168
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
2 DEC 195-
A
Bl. NR.
OBOS-92.234
Lambertseter senterum – syd,
ETASJEPLAN
M. 1:100
ARKITEKTENE * RINNAN * TVETEN * COLBJØRNSEN *
STUE 22,7
L=24
SOVEROM 11,6
L=13
SOVEROM 11,6
L=13
STUE 22,7
L=25
SOVEROM 10,1
L=13
SOVEROM 10,1
L=13
KJ/SKKEN 9,3
L=13
KJ/SKKEN 9,3
L=13
KJ.A
KJ.A

082

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting vinduer og balkongdører

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Skifterveien 2-6	Gnr.159/bnr.139	84/1066

Byggherre
Gamlehagen Brl.
v/Wiggo Tanding
Hellingn 20

1151 OSLO 11
AS/GS

Ansvarshavende
Steen G. Andresen
Refnesstranda 15

1500 MOSS

Dato
17. oktober 1984

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

A. Sundt

fung. Bygningsinspektør
A. Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

28-9-1960.

TB/NR.

Gnr. 199, bnr. 1, blokk 7, Skiferveien 2,4,6. 54/3566.

Nybygg. 19-1-1960.

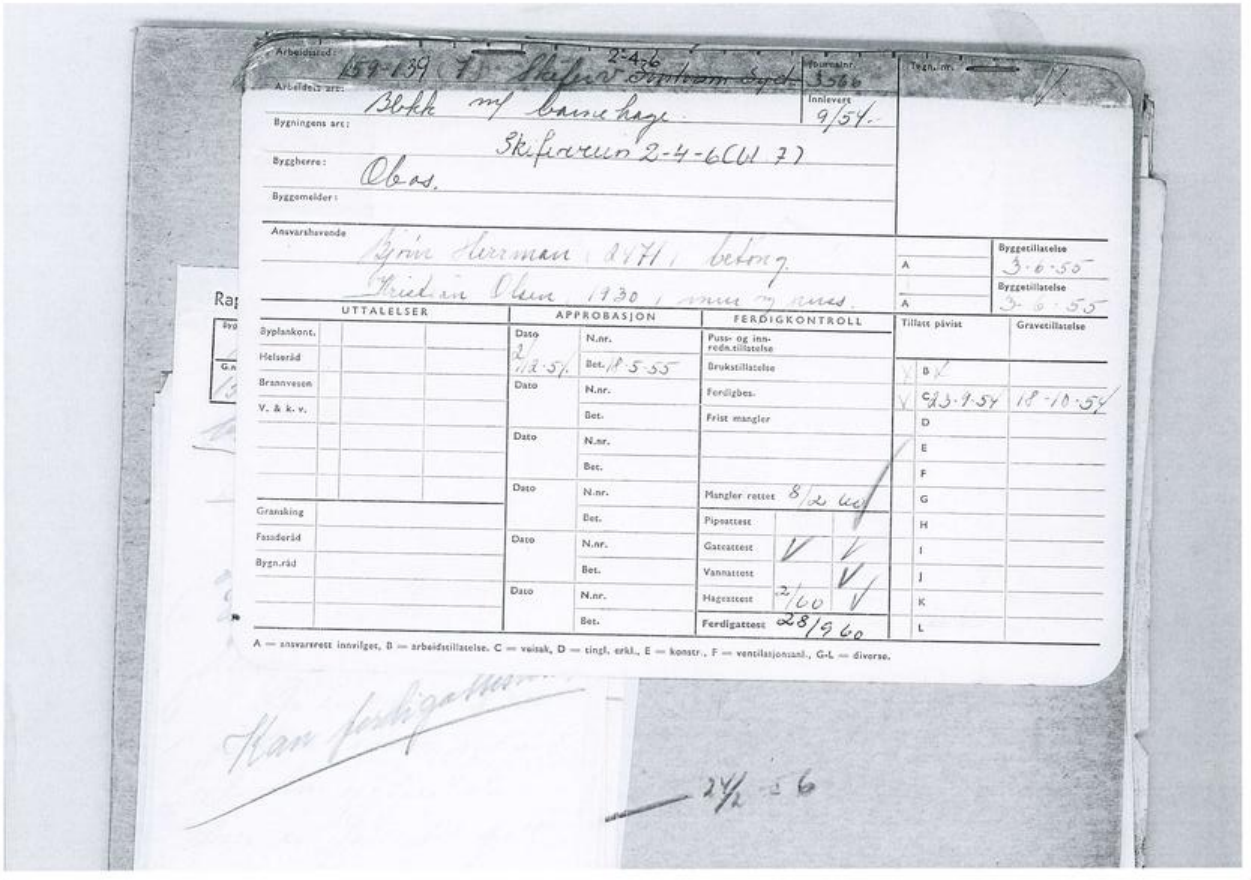
Våningshus med barnehage.

Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Arkitektene Rinman-Tveten og Colbiörnsen, Torggt. 17, Oslo.

Ingeniör Björn Herrmann, Fagbygg, Kr. Augustegt. 6, Oslo.
Murmester Kr. Olsen, Fagbygg, Kr. Augustegt. 6, Oslo.

Distriktsingeniör
T. Busch



Arbeidssted: 159-139 Fr. Skiferv. Fortrom Oppl. 2-4-6
Arbeidets art: Blokk m/ barnehage
Bygningens art: Skiferveien 2-4-6 (U 7)
Byggherre: Obos.
Byggemelder:
Tegn.nr.: 4
Innkommet: 5/66
Innlevert: 9/54.

Ansvarshavende
Bjørn Herrman, 1971, betong.
Fredrik Olsen, 1930, murm. og arkes.

		Byggetillatelse
A		3-0-55
A		3-0-55

UTTALELSER				APPROBASJON		FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist	Gravetillatelse
Byplankont.				Dato 2/12-54	N.nr.	Puss- og innredn.tillatelse			
Helseråd					Bet. 18-5-55	Brukstillatelse		B ✓	
Brannvesen				Dato	N.nr.	Ferdigbes.		C 23-9-54	18-10-54
V. & k. v.					Bet.	Frist mangler		D	
				Dato	N.nr.			E	
					Bet.			F	
				Dato	N.nr.	Mangler rettet 8/2 60		G	
Gransking					Bet.	Pipeattest		H	
Fasaderåd				Dato	N.nr.	Gateattest	V V	I	
Bygn.råd					Bet.	Vannattest	V	J	
				Dato	N.nr.	Hageattest	2/60 V	K	
					Bet.	Ferdigattest 28/9 60		L	

A — ansvarsrett innvilget, B — arbeidstillatelse, C — veisak, D — tingl. erkl., E — konstr., F — ventilasjonsanl., G-L — diverse.

Han ferdigatt...

24/2 - 6

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Gamlehagen Borettslag v/OBOS
Postboks 8328 Hammersborg

0179 OSLO

Brandtzæg, Stig
Kr.Stensrud Og Søn P.B.18

0614 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910101752	93/1231
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	12. januar 1993

Arbeidssted : 159/0139 Skiferveien 2-6
Byggherre : Gamlehagen Borettslag v/OBOS, Postboks 8328 Hammersborg, 0179 OSLO
Arbeidets art: BALKONGER - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installsajon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

NB! Det forutsettes at resterende del av arbeidet med innglassing av balkongene blir utført i henhold til godkjente tegninger samt approbasjonsbetingelser.

Kopi: Formann i Brl.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: (02) 66 20 20 Telefax: (02) 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0165/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skiferveien 6 1151 OSLO

Betegnelse: Gnr 159, bnr 139 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no