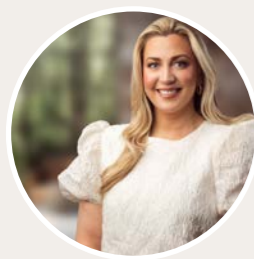


aktiv.





Partner/Eiendomsmegler

Nina Friis Stensland

Mobil 980 84 142

E-post nina.friis.stensland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 175 545,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 166 935,-
Felleskostn.: Kr 4 334,-
Selger: Marthe Holt Jensen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 32/36 kvm
Tomtstr.: 6732.9 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 123, bnr. 675
Andelsnr.: 48
Oppdragsnr.: 1008260134

Ditt neste drømmehjem?

Velkommen til Skogvollveien 5C!

Her får du muligheten til å sikre deg en av de mest gjennomførte leilighetene i området! Leiligheten holder høy standard som følge av betydelige oppgraderinger i senere tid, med blant annet et delikat kjøkken og et lekkert bad fra 2025. Planløsningen er optimal, og leiligheten oppleves betydelig større enn kvadratmeterne tilsier.

På varme dager blir den fantastiske uteplassen en naturlig forlengelse av stuen - omgitt av store, frodige trær og sol nesten hele dagen!

- Meget innbydende leilighet med gjennomgående planløsning
 - Solrik terrasse på 15 m² med hage utenfor
 - Svalt, rolig og behagelig soverom med dobbeltseng
 - To boder for lagring og stort fellesrom
 - Egen vaskemaskin i kjeller, samt tørkerom
 - Kun 1 minutt til buss og 5 minutter til Økern T-bane



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	30
Om eiendommen	34
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	90
Forbrukerinformasjon	98
Budskjema	99



Med kun 12 leiligheter i bygget
oppleves bomiljøet både hyggelig og
oversiktlig.

ENTRÉ

Hyggelig inngangsparti med plass til klær og sko.





Et hjem som kombinerer innbydende rom, god standard og frodige omgivelser.

STUE

En gjennomtenkt planløsning gir stuen fine soner for både spiseplass og avslapning. Leiligheten oppleves lys og luftig takket være store vindusflater og et fint lysspill fra trærne utenfor. På gulvet ligger en flott laminat som ble lagt i 2018.

TV-løsningen på spileveggen er både plassbesparende og fleksibel - perfekt til sofakvelder. Samtlige overflater ble oppgradert med maling i 2025, noe som gir et friskt og tidløst preg.





ET HJEM FOR ALLE!



En gjennomtenkt planløsning gir stuen fine soner for både spiseplass og avslapning.

KJØKKEN

Kjøkkenet er nylig oppgradert og fremstår lekkert med nye detaljer og moderne uttrykk. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Videre er det god oppbevaringsplass i både skuffer og skap.





NYT DAGENS MÅLTIDER



Terrassen måler hele 15 m² og fremstår velholdt etter spyling og beising utført i mai 2026.

SOLRIK UTEPLASS

Med ulike soner er det enkelt å møblere uteområde etter egne ønsker og behov. Fra plattingen er det direkte adkomst til hagen, som har vært flittig brukt til kubb, badminton og lek med hunden. På de varme dagene blir det fantastiske uteområdet som en fin forlengelse av stuen.

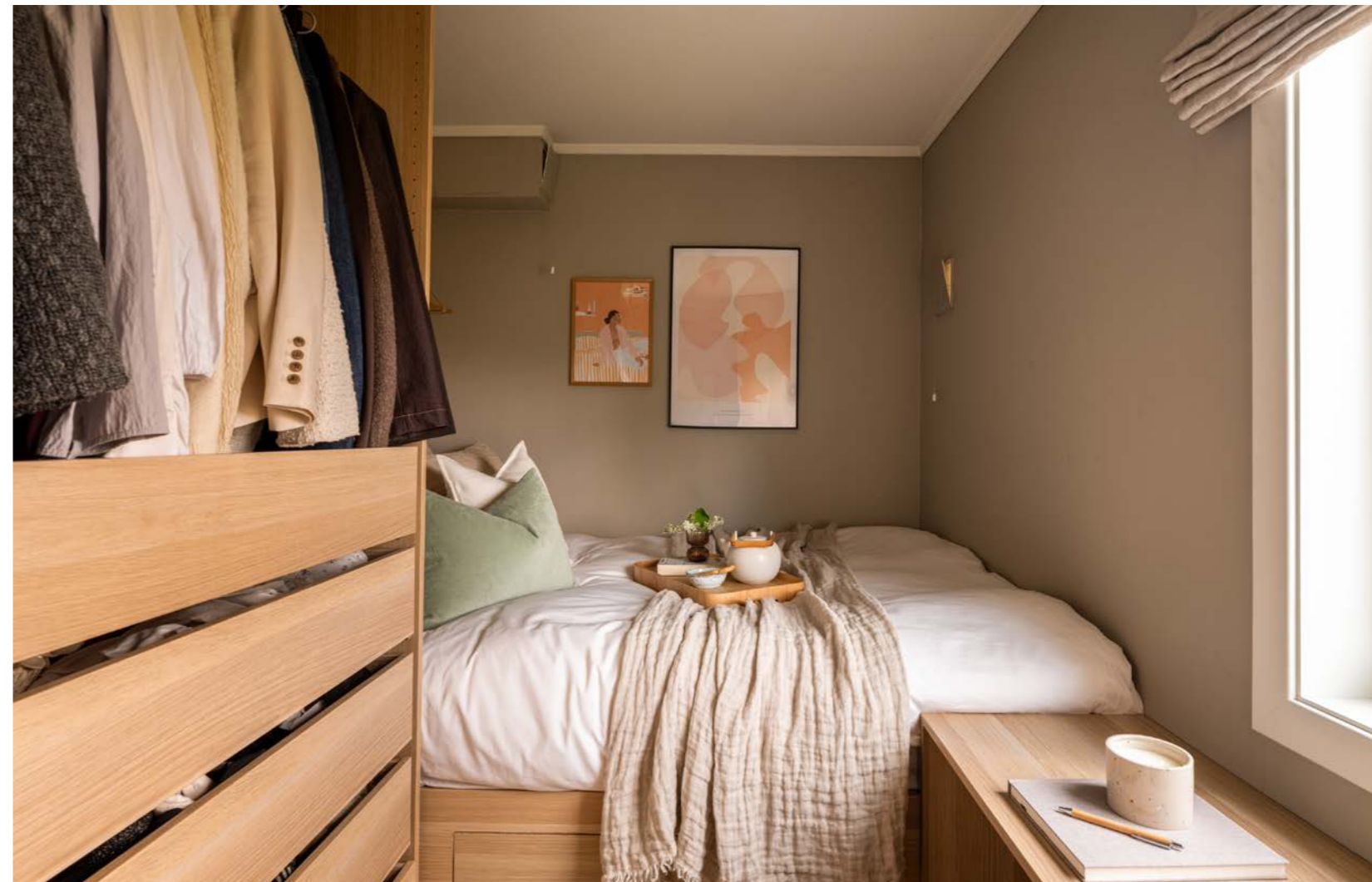




Fantastisk kveldsstemming!

SOVEROM


Her er plassen utnyttet optimalt med gode oppbevaringsløsninger og en plassbygd skrivepult som harmonerer med øvrig innredning. Sengen er også plassbygd og måler 140 cm i bredde - her er det plass til to!
Et fint sted for hjemmekontor, hobbyer eller hva enn du måtte ønske!



BADEROM

Lekker bad fra 2025 med smakfull kombinasjon av fliser og vedlikeholdsvennlige Aquapro-plater. Stilren baderomsinnredning med integrert belysning i speilskapet. Et særpregget blikkfang på badet er den stilrene dusjveggen i rillet glass. Det er selvsagt varme i gulvet samt praktisk håndkleoppheng på veggen.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 32 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 36 kvm

TBA: 2 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e:

2 kvm Kjellerbod

2 kvm Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 32 kvm Entre, stue, kjøkken, soverom og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

2 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det to kjellerboder på 1,9m² og 2,1m².

Bod areal utgjør til sammen 4 m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 2,2 m² og er avrundet til 2 m² i TBA.

Platting på bakkeplan er målt til ca.15m², og er plassert på borettslagets fellesareal.

Arealet på fellesareal skal ikke benevnes i areal oppsettet.

Disposisjonsrett på boder er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva

rommet er definert som i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med

Teknisk forskrift (TEK)

og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at

dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Byggetegninger

Kommentar:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Leiligheten er bruksendret og viker fra originale tegninger.

Kjøkken er flyttet til stue,

det er etablert ett soverom der kjøkken sto tidligere.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

6732.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med gressplen, gangsti og beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Økern/Risløkka vestre, et område som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Nabolaget har et godt naboskap og oppleves som veldig trygt.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere alternativer i nærheten. Nedre Risløkka holdeplass ligger kun 2 minutters gange unna, og Økern

T-banestasjon er tilgjengelig på 7 minutter. Totalt er det 24 ulike transportlinjer innen en radius på 6 km, inkludert tog og buss.

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærheten. Løren skole og Refstad skole ligger henholdsvis 11 og 12 minutters gange fra eiendommen. Økern barnehage er kun 5 minutter unna, mens Økernly barnehage ligger 7 minutter unna.

Dagligvarebutikker som Kiwi Økernveien og Kiwi Ulven er lett tilgjengelige med henholdsvis 9 og 12 minutters gange. Ulven Torg og Apotek 1 Ulven ligger også innen kort avstand.

Området tilbyr gode muligheter for fritidsaktiviteter med Skogvollveien ballplass og Økernparken flerbruksflate innen 2-3 minutters gangavstand. Sportytude Økern og Feel24 Økern Brobekk er også tilgjengelige for trening og aktivitet.

Dette er et attraktivt område med en kombinasjon av urbane fasiliteter og grønne omgivelser, ideelt for både familier og enkeltpersoner.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med

Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligbygg over 2 etasjer, samt kjeller, oppført i 1961.

Gulvflater i kjeller og etasjeskillere av tre.

Yttervegger og bærende konstruksjoner av betong

og bindingsverkskonstruksjon,

utvendige fasader består av panelte overflater.

Takkonstruksjon i saltaksform utvendig tekket med takstein

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Vinduer er datert med årstall 2010, vindu på soverom er fra 2020

Dører:

Entredør i laminert utforming med frostet glassfelt.

Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i boligen er av teglstein med pusset overflate.

Pipe er fra byggeår.

For ytterligere informasjon, se tilstandsrapport bak i salgsoppgave.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: Badet har noe dårlig fall mot sluket sammenlignet med dagens standard. Dette ble vi gjort oppmerksom på ved oppussingen av badet, da arealet er relativt lite og fallet derfor ikke ble høyt nok. Vi opplever ikke dette som noe stort problem og drar enkelt vannet tilbake med en nal.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Byggmester Arne Tørris Sjøgaard AS (2025), Dråpen VVS (2025), Ufaglært (2025)

Beskrivelse: Rehabilitering av bad med blant annet støpt gulv med fall mot sluk, banemembran på gulv og vegger, flislagt gulv og delvis vegger, Aquapro plater på vegger uten flis og gips i tak. Koblet på ny takdusj, montert vegghengt toalett, koblet rør i bod og koblet servant. Aquapro-platene har vi malt med våtromsmaling og lagt silikon i overgangen i etterkant.

2. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Det er lagt banemembran og satt inn nytt sluk.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan

bad/våtrom er bygget opp?

Ja

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Dråpen VVS (2025)

Beskrivelse: Se info ved beskrivelse om oppussing av badet.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: EL ALLIANSEN AS (2026), T-elektro AS / Hako Elektro (2020), Wallitech (2018)

Beskrivelse: Legge opp til og til koble lys på badet, dette er styrt av Plejd. Montering av veggskap med lys og stikkontakt under skapet. Demontering av gammelt el-anlegg i tak stuen. Omlegging av ledninger kjøkken, stue og montering av stikk. Arbeider i forbindelse med flytting av kjøkken ut i stue for å lage soverom.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Terrassen ble opprinnelig bygd av en tidligere eier, men ble utvidet når vi overtok sommeren 2021. Terrassen er for øvrig beiset mai 2026.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra forrige salg og ny rapport nå.

Standard

Tilbygg / modernisering

Diverse info fra

eier- 2018: Montering av kjøkken, utført i regi av tidligere eier.- 2020: Utvidet markterrasse og satte opp spilevegg på stuen- 2020: Fjernet dør og satt inn skyvedør til soverom- 2024: Fjernet gammel dør til bad og satt inn ny utvidet dør- 2025: Kjøkken oppgradert med ny benkeplate, nye skapfronter, plate på vegg over benkeplaten og ny servant- 2025: Pusset opp bad: Rehabilitering av bad. Støpt gulv med fall mot sluk. Banemembran på gulv og vegger. Flislagt gulv og delvis vegger. Aquapro plater på vegger uten flis. Gips i tak. Utført fom 16 /6 tom 30/6. Byggmester Arne Tørris Sjøgaard AS
Overflater
Alle overflater er malt i perioden 2021 - 2025

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter. laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp. Innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Bad:

Badet er bygget i 2025, utført i regi av Byggmester Arne Tørris Sjøgaard AS
I følge fremvist dokumentasjon er badet bygget opp med, banemembran i gulv, membran bak fliser og Aquapro våtromssystem på øvrige malte vegger.

Overflater:

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av panel og plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,38m.

Vannledninger

Beskrivelse

Rørøpplagg i boligen fremstår med: eldre tilførsel med kobberrør, samt vanntilkobling med Pex-rør.
Stoppekran er plassert på soverom.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.
Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken og ved varmtvannsbereider i kjeller.

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør fra installasjoner, rørstamme til leilighet i eldre soilrør.

Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig avtrekk fra spalter og ventiler i vinduer/ yttervegg.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 107L fra 2018, er plassert i kjellerbod.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er

vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:

Laminat.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Malte flater av plater og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:

Malte flater i alle rom bestående av panel og plater.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,38m.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er observert noe riss i takplater på soverom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å utbedre riss, må takflate sparkles og males

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.

Overflater fremstår med noe svakt fall til sluk.

Årstall:

2025

Vurdering av avvik:

Kilde: Faktura e.l

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er på badegulvet målt 15 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.

Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men

ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ventilasjon:

Ventilasjonsystemet på bad fremstår med:

Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir

eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men

ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

Kapasitet og mengde

luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov

å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.

Naturlig ventilasjon må forbli som det er med dagens løsning.

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør fra

installasjoner,

rørstamme til leilighet i eldre soilrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales

derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom

dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever

spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Øvrige avløpsrør i leiligheten er av nyere type.

Rør fra kjøkkenet har ofte 20–30 %

kortere levetid enn rør fra bad.

Dette skyldes at fett og sterke oppvaskmidler over tid kan tære på materialet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre avløpsrør bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør.

Avløpsrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon i boligen fremstår med:

Naturlig avtrekk fra spalter og ventiler i vinduer/ yttervegg.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever

eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er

kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller

røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men

ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2,

da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilering av boligen fungerer tilfredsstillende ut i fra byggeår,

det er ikke opplyst om dårlig/ redusert ventilasjon i boligen.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 107L fra 2018, er plassert i kjellerbod.

Årstall:

2018

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt.

Kilde: Produksjonsår på produkt

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt.

I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer,

må kobles til egen koblingsboks.

Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

Ref. NEK.400.

Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppgradering av el-tilkobling anbefales,

av sikkerhetsmessige årsaker.

Det kan være fare for varmgang i stikkontakt, ved stor belastning av varmtvannsbereder.

Forhold som har fått TG3:

Ingen forhold har fått TG3.

Innbo og løsøre

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

Medfølger ikke:

- Vegghengt vinstativ på stuen
- &Traditon Flowerpot over spisestuen
- Vegghengt hylle over sengen

Medfølger:

- Frittstående kjøleskap
- Vaskemaskin i kjeller

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje følger de småhusleilighetene som disponerer garasje. Ellers gateparkering.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring Asa, polisenummer 1441726

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Uteområde:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at plattingen som er bygget står på borettslagets fellesareal.

Energi

Oppvarming

Oppvarming i leiligheten ved panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på badet.

Energimerke

Rød G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for

frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

175 545 (Andel av fellesgjeld)

4 165 545 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 166 935 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 175 835 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 178 635 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune, fra og med . Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 740 811 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 963 245 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av

formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og evt. øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon

ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 4 334 kr i måneden

- Avdrag felleslån: 461 kr i måneden
- Renter felleslån 2: 547 kr i måneden
- Ord. løpende vedlikehold: 194 kr i måneden
- Felleskostnader: 2 454 kr i måneden
- Renter felleslån: 178 kr i måneden
- Ord. løpende vedlikehold: 12 kr i måneden
- Avdrag felleslån 2: 164 kr i måneden
- Strøm garasje: 324 kr i måneden

- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

- Andre relevante opplysninger: Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddell fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4334

Andel Fellesgjeld

Kr 175 545

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

11.05.2026

Andel fellesformue

Kr 19 747

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Økern Hageby Borettslag

Organisasjonsnummer

953661950

Andelsnummer

48

Om borettslaget

Økern Hageby Borettslag ligger i Oslo kommune og består av 64 boliger. Organisasjonsnummeret er 953 661 950. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Trappevask er ikke inkludert i felleskostnadene for hyblene. Borettslaget har anskaffet en tilhenger som lånes ut gratis til andelseierne.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen ber styret aktivt søke Telia om full refusjon for den mangelfulle tjenesten som ble levert i perioden desember 2025-februar 2026.
- Generalforsamlingen ber styret gjøre en reell innhenting av tilbud på internett-/ bredbåndstjenester og inngå avtale med en leverandør som kan matche nåværende avtale med Telia med tanke på pris, tjeneste og, ikke minst, stabilitet; subsidiært reforhandle avtalen med Telia for å gi et bedre tilbud for beboerne.
- Ansvar for bjørkene nå overtas av borettslaget i

den forstand at styret leier fagfolk til å kutte i bjørkene. Eventuelt vurderer å felle trærne.

- En gruppe nedsatt av generalforsamlingen skal undersøke og finne alternativ til en bedre løsning for ladeanlegg.

- Vedtektsendring (tillegg i § 5-3 Garasjer): Nytt punkt (4): Andelseier plikter å holde garasjen i forsvarlig stand. Dersom nødvendig vedlikehold ikke blir utført, kan styret gi pålegg om utbedring innen en fastsatt frist. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan borettslaget sørge for nødvendig vedlikehold eller utbedring for andelseiers regning.
- Borettslaget innfører IN ordning for felleslån slik at andelseierne kan innfri hele eller deler av sin andel av felleslånene.

Pågående saker:

- Inneværende år har vært preget av aktiviteter rundt utbyggingsprosjektet og feil som er funnet der. Årsaken til en av de større lekkasjene er funnet og utbedret, og det er nå kun tilbakestilling av uteområdene som gjenstår der.
- Styret har også påbegynt en befaring av garasjene som en forberedelse på en eventuell standardheving, i utgangspunktet et skallsikring.
- Det var vært mye problemer med TV og internett, og verken konstruktiv tilnærming eller klare/sterke tilbakemeldinger har synes å hatt noen effekt.
- Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025: Påbegynt gjennomgang mhp brannvern, Utskifting av brannslukkere i fellesområder i SV5, Planlagt mulig utskifting for hele borettslaget.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 93727003442, Handelsbanken Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11-05-2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 352
Saldo per 11-05-2026: kr 14521678
Andel av saldo: kr 129349
(siste termin 31-08-2055)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 93727003450, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11-05-2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 11-05-2026: kr 4441063
Andel av saldo: kr 43040
(siste termin 30-12-2032)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 93727004953, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11-05-2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 341
Saldo per 11-05-2026: kr 14884469
Andel av saldo: kr 0
(siste termin 30-09-2054)
Flytende rente
IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 94927046215, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 11-05-2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 11-05-2026: kr 354327
Andel av saldo: kr 3156
(siste termin 30-08-2027)
Flytende rente
IN-Ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: 1 321 643,-

Årsresultat for 2025: 1 809 691,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Det ble vedtatt at styret skal hyre inn eksperter for beskjæring av større trær.

Det ble vedtatt en vedtektsendring som gir borettslaget anledning til å utføre og fakturere nødvendig vedlikehold på garasjer dersom andelseier ikke etterkommer pålegg.

Det ble vedtatt å innføre IN-ordning, som medfører en etableringskostnad på kr 46 500,- og årlige kostnader på kr 33 175,-.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak 5.1 Forbedret internett-tilbud: Styret skal undersøke muligheter for refusjon og finne en bedre avtale, noe som kan medføre endrede kostnader.

Sak 5.3 Oppgradering av garasjeanlegg med installasjon av elbilladere: Det er nedsatt en komité for å utrede saken og fremlegge løsninger for avstemming på et senere tidspunkt.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre

økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. I henhold til husordensreglene må ikke dyr være til ulempe for andre beboere. Lufting av dyr skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplass, og det er båndtvang i området. Ekskrementer må fjernes. I henhold til vedtektene kan styret samtykke til dyrehold selv om det er vedtatt forbud, dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for andre.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/ hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. Ved akutte skader plikter andelseieren å begrense skadene.

(8) Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, terrasse/verandadører og ytterdører til boligen.

For hybelhuset vil dette si dører ut til oppgangen. Alle endringer og utskiftninger skal være i tråd med etablert praksis i borettslaget.

5-3 Garasjer

(3) Alt vedlikehold og utskifting av garasjer skal gjøres av andelseieren, etter gjeldende standard for borettslaget.

Ved manglende vedlikehold kan styret pålegge andelshaver å utbedre skader.

(4) Andelseier plikter å holde garasjen i forsvarlig stand.

Dersom nødvendig vedlikehold ikke blir utført, kan styret gi pålegg om utbedring innen en fastsatt frist. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan borettslaget sørge for nødvendig vedlikehold eller utbedring for andelseiers regning.

Dugnad

Styret prøver å a dette på dugnad og hyrer inn eksperter for større trær.

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 123, bruksnummer 675 i Oslo kommune. Andelsnr. 48 i Økern Hageby Borettslag med orgnr. 953661950

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

01.07.1959 - Dokumentnr: 1959/7834-6/105 - Feste kontrakt - vilkår
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,146
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
1961/12843-1/105 13.10.1961 NYE VILKÅR

14.08.1959 - Dokumentnr: 1959/9436-1/105 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1960 - Dokumentnr: 1960/4484-1/105 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1961 - Dokumentnr: 1961/16056-1/105 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

24.12.1963 - Dokumentnr: 1963/17208-1/105 - Erklæring/avtale
ANG. KJELLERSTUE
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

14.02.1964 - Dokumentnr: 1964/2104-1/105 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1964 - Dokumentnr: 1964/12864-2/105 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Gjelder denne registerenheten med flere
2014/1097682-1/200 12.12.2014 DIVERSE

PÅTEGNING

Korrekt dokumentdato 06.10.1964

06.10.1964 - Dokumentnr: 1964/12863-1/105 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

06.10.1964 - Dokumentnr: 1964/12865-1/105 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1964 - Dokumentnr: 1964/12866-1/105 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1964 - Dokumentnr: 1964/12867-1/105 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1964 - Dokumentnr: 1964/12868-1/105 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1964 - Dokumentnr: 1964/17497-1/105 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1967 - Dokumentnr: 1967/3975-1/105 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1967 - Dokumentnr: 1967/10982-1/105 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1970 - Dokumentnr: 1970/16556-2/105 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Registrert med feil dokumentnummer ved konvertering

01.07.1959 - Dokumentnr: 1959/7834-6/105 - Feste kontrakt - vilkår
GJELDER FESTE
Festetid: 75 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,146
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
1961/12843-1/105 13.10.1961
NYE VILKÅR

22.02.1964 - Dokumentnr: 1964/2435-1/105 - Fellesobl. for bor.innsk.
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 754 432
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET

LØPENR: 7279780

Gjelder denne registerenheten med flere

1994/2944-1/105 17.01.1994

TINGLYSING PÅ NYTT

31.05.2018 - Dokumentnr: 2018/828244-1/200 -

Pantedokument

GJELDER FESTE

Beløp: NOK 50 000 000

Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF

ORG.NR: 971 171 324

Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2026 - Dokumentnr: 2026/284887-1/200 -

Felles pantedok bor. innsk

GJELDER FESTE

Beløp: NOK 715 470

Panthaver: Borettslagets andelseiere i fellesskap,

jf. lov om burettslag § 2-11, 1. ledd

LØPENR: 20053035

Gjelder denne registerenheten med flere

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og

avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til

boligformål.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3

år, dersom andelseier selv eller person nevnt i

Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd

eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G

(folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker

borettslagets krav på felleskostnader samt andre

krav borettslaget måtte få mot andelseieren.

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/

gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med

det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold

som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke

påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av

om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjærne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe

kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,

anbefaler vi at kjøper rådfører seg med

eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges

inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til

avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan

eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik

kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet

boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i

tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at

opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som

har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik

bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør

utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader

som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal

avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst

2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel

ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen

ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller

erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp

til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel

kommer først på tale når det er konstatert mangel

ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

"som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.

avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,

og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres

som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,

herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som

ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/

hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av

overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal

legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden og kan ikke videreformidle bud med en

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag

etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds

akseptfrist utløper. For øvrig henvises til

forbrukerinformasjon om budgivning i

salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å

ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få

forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent

for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan

be om å få en kopi av budjournal i anonymisert

form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig

avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30

minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til

å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å

henvise budgiver videre til megler.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør

gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Ansvarlig megler

Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler
nina.friis.stensland@aktiv.no
Tlf: 980 84 142

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS,
organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

20.05.2026

Tilstandsrapport

📍 Skogvollveien 5 C, 0580 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 123, bnr. 675

Andelsnummer 48

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 11838-26156

Eiendomsverdi ref nr: RE1931

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takspartner.no
905 31 615

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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 fuktøk.

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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Leiligheten er bruksendret og viker fra originale tegninger. Kjøkken er flyttet til stue, det er etablert ett soverom der kjøkken sto tidligere.

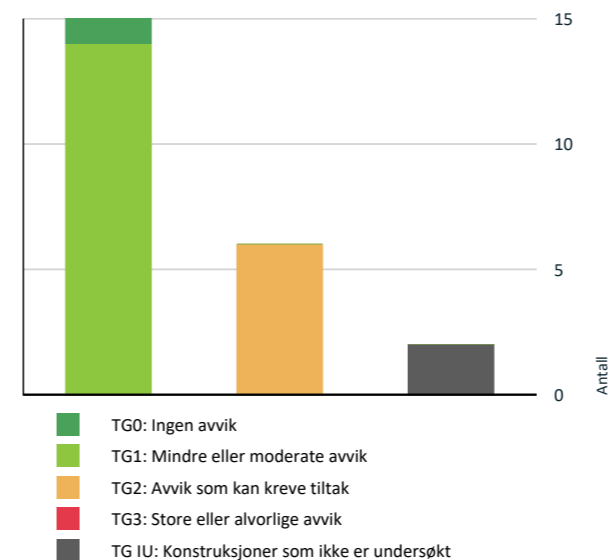
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet, som avgjør hva rommet er definert som i rapporten. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK)

og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Skogvollveien 5 C. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift. [Gå til side](#)

! TG 11 Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligbygg over 2 etasjer, samt kjeller, oppført i 1961. Gulvflater i kjeller og etasjeskillere av tre.

Yttervegger og bærende konstruksjoner av betong og bindingsverkskonstruksjon, utvendige fasader består av panelte overflater.

Takkonstruksjon i saltaksform utvendig tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Vinduer er datert med årstall 2010, vindu på soverom er fra 2020.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering

i glass være vanskelig å se.

Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,

uten at det er oppgitt i denne rapporten.

Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1962

Tilbygg / modernisering

Diverse info fra eier

- 2018: Montering av kjøkken, utført i regi av tidligere eier.
- 2020: Utvidet markterrasse og satte opp spilevegg på stuen
- 2020: Fjernet dør og satt inn skyvedør til soverom
- 2024: Fjernet gammel dør til bad og satt inn ny utvidet dør
- 2025: Kjøkken oppgradert med ny benkeplate, nye skapfronter, plate på vegg over benkeplaten og ny servant

- 2025: Pusset opp bad:
Rehabilitering av bad. Støpt gulv med fall mot sluk.
Banemembran på gulv og vegger.
Flislagt gulv og delvis vegger.
Aquapro plater på vegger uten flis.
Gips i tak. Utført fom 16 /6 tom 30/6.

Byggmester Arne Tørris Sjøgaard AS

Overflater Alle overflater er malt i perioden 2021 - 2025.

UTVENDIG

! TG 11 Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligbygg over 2 etasjer, samt kjeller, oppført i 1961. Gulvflater i kjeller og etasjeskillere av tre.

Yttervegger og bærende konstruksjoner av betong og bindingsverkskonstruksjon, utvendige fasader består av panelte overflater.

Takkonstruksjon i saltaksform utvendig tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Vinduer er datert med årstall 2010, vindu på soverom er fra 2020.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering

i glass være vanskelig å se.

Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,

uten at det er oppgitt i denne rapporten.

Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Entredør i laminert utforming med frosted glassfelt.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.2,2m². Gulvet er belagt med terrassebord, rekkverk fremstår med liggende kledning. Det er adkomst fra balkong til terrasse med gulvflate på ca.15m².

Terrassebord på balkong fremstår med behov for vasking/behandling.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av panel og plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,38m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe riss i takplater på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å utbedre riss, må takflate sparkles og males.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre.
Overflater er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann. Det er registrert 8 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i boligen er av teglstein med pusset overflate. Pipe er fra byggeår.

Pipeløp er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med: Glatte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

TG RU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i 2025, utført i regi av Byggmester Arne Tørris Sjøgaard AS I følge fremvist dokumentasjon er badet bygget opp med, banemembran i gulv, membran bak fliser og Aquapro våtromssystem på øvrige malte vegger.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Takflate er belagt med malte plater, veggflater er belagt med fliser og malte plater. Vegger med malte overflater er bygget opp med Aquqa pro system.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med noe svakt fall til sluk.

Årstall: 2025 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er på badegulvet målt 15 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringsen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast plassert i dusjssonen. Det er synlig banemembran i hovedsluk. Dokumentasjon og bilder fra Byggmester Arne Tørris Sjøgaard AS, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Årstall: 2025 Kilde: Faktura e.l



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjplatt med tilhørende garnityr, servant med underskap, speilskap med lys og veggmontert wc.

Årstall: 2025 Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ventilasjonsystemet på bad fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Naturlig ventilasjon må forbli som det er med dagens løsning.

LEILIGHET > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er åpent areal inn mot bad under plassbygget seng. Det er ut i fra visuelle observasjoner ingen tegn til fukt i konstruksjoner.

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med utkast.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rørøpplagg i boligen fremstår med: eldre tilførsel med kobberør, samt vanntilkobling med Pex-rør. Stoppekran er plassert på soverom. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken og ved varmtvannsbereder i kjeller.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør fra installasjoner, rørstamme til leilighet i eldre soilrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Øvrige avløpsrør i leiligheten er av nyere type.

Rør fra kjøkkenet har ofte 20–30 % kortere levetid enn rør fra bad. Dette skyldes at fett og sterke oppvaskmidler over tid kan tære på materialet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre avløpsrør bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Avløpsrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig avtrekk fra spalter og ventiler i vinduer/yttervegg.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilering av boligen fungerer tilfredsstillende ut i fra byggeår, det er ikke opplyst om dårlig/ redusert ventilasjon i boligen.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten ved panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men opplyses og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 107L fra 2018, er plassert i kjellerbod.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt.

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Ref. NEK.400. Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av el-tilkobling anbefales, av sikkerhetsmessige årsaker. Det kan være fare for varmgang i stikkontakt, ved stor belastning av varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset

Tilstandsrapport

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 EL-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Dagens eier kan kun bekrefte at oppgradert anlegg, i sitt eie er utført av fagfolk.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
EL-arbeid utført av EL-Alliansen.
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

Tilstandsrapport

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 Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Ved manglende dokumentasjon og noe eldre el-anlegg, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Dette for å utelukke feil og slitasje på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befaring. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter. Hvis boligen har et anlegg fra før 1990-tallet, er det sannsynlig at det ikke lenger oppfyller dagens krav til sikkerhet og kapasitet.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap



Samsvarserklæring for strømmåler

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Leiligheten ligger i ett eldre bygg med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

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

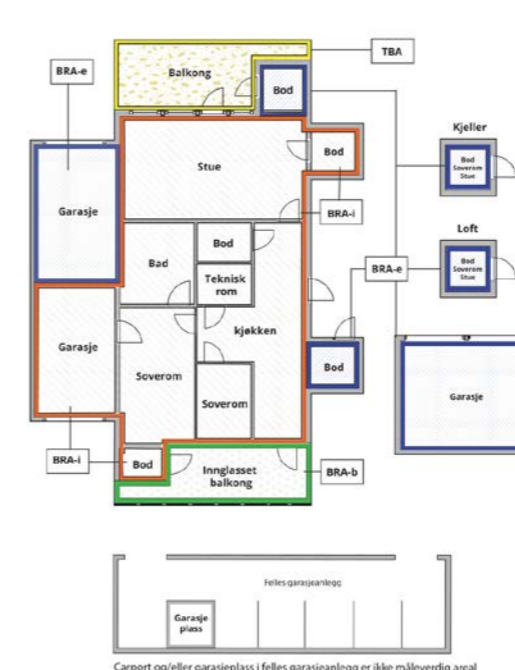
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	32			32	2
Kjellerbod		2		2	
Kjellerbod 2		2		2	
SUM	32	4			2
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjellerbod		Bod	
Kjellerbod 2		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det to kjellerboder på 1,9m² og 2,1m². Bod areal utgjør til sammen 4 m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 2,2 m² og er avrundet til 2 m² i TBA. Platting på bakkeplan er målt til ca.15m², og er plassert på borettslagets fellesareal. Arealet på fellesareal skal ikke benevnes i areal oppsettet.

Disposisjonsrett på boder er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Leiligheten er bruksendret og viker fra originale tegninger. Kjøkken er flyttet til stue, det er etablert ett soverom der kjøkken sto tidligere.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet, som avgjør hva rommet er definert som i rapporten. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Marthe Holt Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	675		0	6732.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Skogvollveien 5 C

Hjemmelshaver

Økern Hageby Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØKERN HAGEBY BORETTSLAG	953661950		USBL	Jensen Marthe Holt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

48

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 1. etasje, og fremstår med: laminat på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og delvis på vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer. Adkomst til balkong fra stue, det er i tillegg trapp ned til platting på fellesareal fra balkongen. Leiligheten disponerer to boder i kjeller. Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kundeskjema	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon El-arbeid	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
FDV-Dokumentasjon bad	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Faktura - Byggmester Arne Tørris Sjøgaard AS	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Faktura- Dråpen VVS AS	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Bilder fra bad	21.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Marthe Holt Jensen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skogvollveien 5C

0580 OSLO

0301-123/675/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1008260134 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Ja

Badet har noe dårlig fall mot sluket sammenlignet med dagens standard. Dette ble vi gjort oppmerksom på ved oppussingen av badet, da arealet er relativt lite og fallet derfor ikke ble høyt nok. Vi opplever ikke dette som noe stort problem og drar enkelt vannet tilbake med en nal.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Byggmester Arne Tørris Søgaard AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bad med blant annet støpt gulv med fall mot sluk (støpt gulv oppå eksisterende varmekabler), banemembran på gulv og vegger, flislagt gulv og delvis vegger, Aquapro plater på vegger uten flis og gips i tak.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Dråpen VVS

Beskrivelse av arbeidet: Koblet på ny takdusj, montert vegghengt toalett, koblet rør i bod og koblet servant.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Aquapro-platene har vi malt med våtromsmaling og lagt silikon i overgangen i etterkant.

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

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det er lagt banemembran og satt inn nytt sluk.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til



6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Dråpen VVS

Beskrivelse av arbeidet: Se info ved beskrivelse om oppussing av badet.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: EL ALLIANSEN AS

Beskrivelse av arbeidet: Legge opp til og til koble lys på badet, dette er styrt av Plejd. Montering av veggskap med lys og stikkontakt under skapet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: T-elektro AS / Hako Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Disse opplysningene er fra jeg kjøpe leiligheten: Demontering av gammelt el-anlegg i tak stuen. Omlegging av ledninger kjøkken, stue og montering av 2x stikk ved tak samt direktekobling av tidligere brytere. Montering av 3x stikk og koblingsboks soverom, montering av lampepunkt soverom. Opplegg fra beboers sikringsskap til boder i kjeller, montert 2 stikk fordelt på 2 boder.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Wallitech

Beskrivelse av arbeidet: Arbeider i forbindelse med flytting av kjøkken ut i stue for å lage soverom. Ny kurs til platetopp, ny kurs til stekeovn, ny kurs til oppvaskmaskin samt opplegg av stikk til diverse på kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Terrassen ble opprinnelig bygd av en tidligere eier for ca. 10 år siden, men ble utvidet når vi overtok sommeren 2021. Terrassen er for øvrig beiset mai 2026.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra forrige salg og ny rapport nå.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Lyset i speilskapet blinker når dimmeren står i en bestemt posisjon, men fungerer ellers normalt og kan dimmes både helt opp og helt ned.

Det er avdekket noe råteskade på enkelte balkonger i bygget. Sameiet er kjent med forholdet og planlegger utbedringer der det er behov. Det er ikke kjent at dette gjelder balkongen til denne leiligheten.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 11.05.26 Side 1 av 3

Økern Hageby Borettslag	Vår ref.: 875/194	Fødselsdato eier: 15.09.1996
Skogvollveien 5 C	Type: Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier: 24.05.1959
0580 OSLO	Eiere: Torunn Holt Jensen, Frode Jensen, Marthe Holt Jensen	
Organisasjonsnr: 953 661 950	Andelsnr: 48	

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 4 334

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	461
	Renter felleslån 2	547
	Ord. løpende vedlikehold	194
	Felleskostnader	2 454
	Renter felleslån	178
	Ord. løpende vedlikehold	12
	Avdrag felleslån 2	164
Tilleggsytelser:	Strøm garasje	324

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	175 545	Gjeld siste årsoppg.:	205 026
Klient ajourf. lån:	34 201 536,73	Klient gj. s. årsoppg.:	37 575 573

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 93727003442, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.05.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 352

Saldo per 11.05.2026: 14 521 678

Andel av saldo: 129 349

Første termin: 30.06.2019Første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 31.08.2055)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 93727003450, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.05.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 80

Saldo per 11.05.2026: 4 441 063

Andel av saldo: 43 040

Første termin/første avdrag: 30.01.2025 (siste termin 30.12.2032)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Lånenummer: 93727004953, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.05.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 341

Saldo per 11.05.2026: 14 884 469

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.10.2023Første avdrag: 29.02.2024 (siste termin 30.09.2054)

Lånenummer: 94927046215, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.05.2026: 5.04% pa.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 11.05.26 Side 2 av 3

Økern Hageby Borettslag	Vår ref.: 875/194	Fødselsdato eier: 15.09.1996
Skogvollveien 5 C	Type: Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier: 24.05.1959
0580 OSLO	Eiere: Torunn Holt Jensen, Frode Jensen, Marthe Holt Jensen	
Organisasjonsnr: 953 661 950		

3: Fellesgjeld

Antall terminer til innfrielse: 16

Saldo per 11.05.2026: 354 327

Andel av saldo: 3 156

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.08.2027)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Torbjørn Nesheim

Adresse: Nordalveien 13 A

Postnr/-sted: 0580 OSLO

Telefon: Mob.: 93250630

E-post: okernhageby.0580@gmail.com

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	205 026	Andre inntekter:	624
Annen formue:	19 747	Utgifter:	9 930	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av borettslagets lån.

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	8 200
Andelsnr:	48	Partialobligasjonsnr:	48

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1961

Gårds/bruksnr: 123/675

Bygningstype: SH

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 6733

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	1441726
--------------	--------------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Første innflytting:	01.01.2006	SSBnr:	H0102
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		

Parkeringsstype: Se info lenger ned ()

Systemlås: Nei Antall rom: 1

Husdyrhold: Ja Oppr. antall rom: 1

Livsløp standard: Nei Kategori: Kategori 10

Fasiliteter:

Parkerings: Garasje følger de småhusleilighetene som disponerer garasje. Ellers gateparkerings.

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelen som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Borettslaget har anskaffet en tilhenger som lånes ut gratis til andelseierne.

Trappevask er ikke inkludert i felleskostnadene for hyblene. Ellers rekkehus.

Borettslaget er ikke medlem av Borettslagenes Sikringsordning.

Det vil påløpe et eget eierskiftegebyr for parkering/bod/etc som er registrert som egen seksjon.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 11.05.26 Side 3 av 3

Økern Hageby Borettslag

Vår ref.: 875/194

Fødselsdato eier: 15.09.1996

Skogvollveien 5 C

Type: Borettslag frittstående

Fødselsdato medeier: 24.05.1959

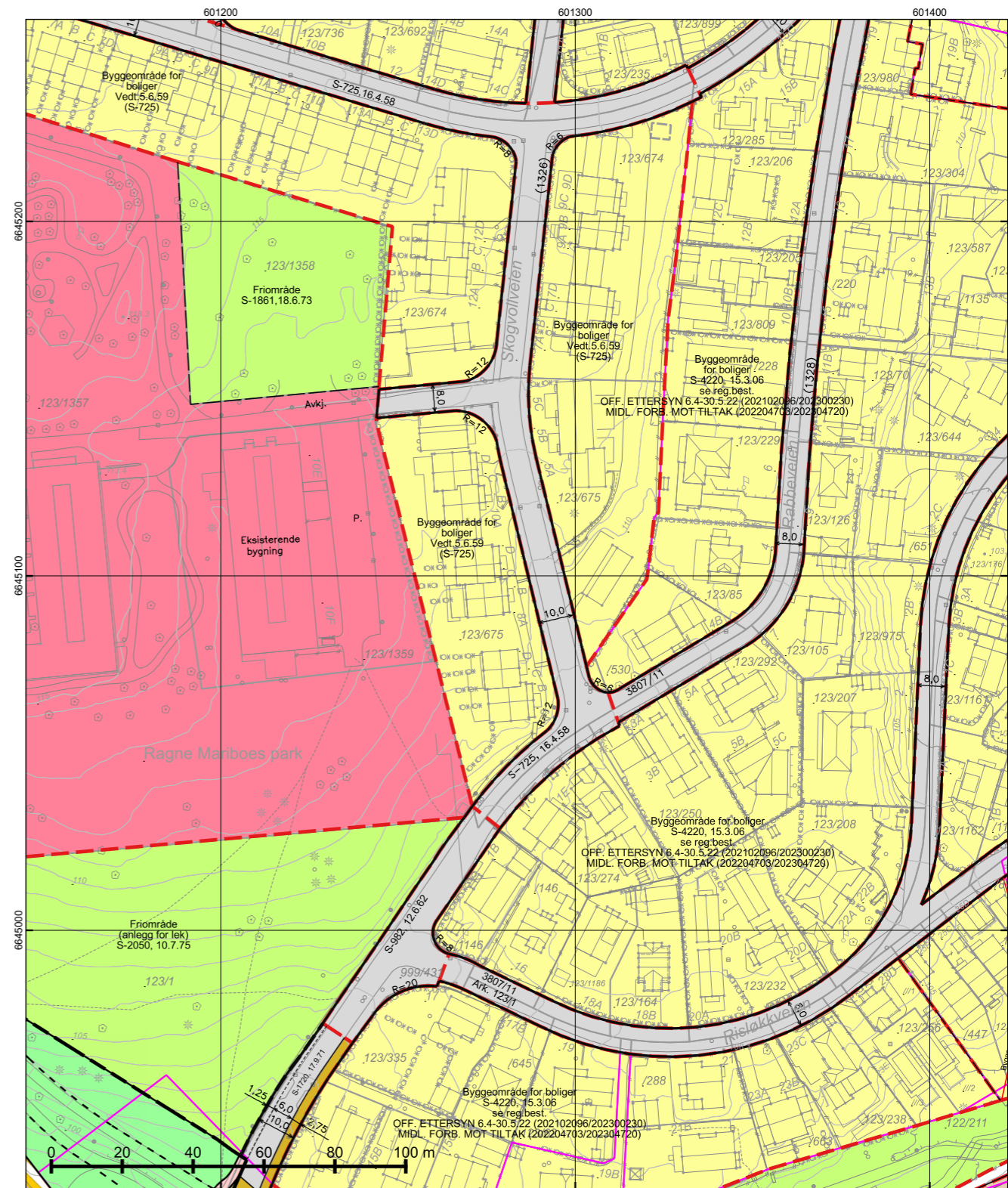
0580 OSLO

Eiere: Torunn Holt Jensen, Frode Jensen, Marthe Holt Jensen

Organisasjonsnr: 953 661 950


10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

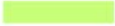
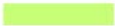












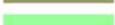
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.


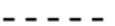
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune








 <p>Dato: 20.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreng høydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 158246/ 86533322</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Skogvollveien 5</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 123/675</p>			




TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

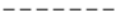
-  40 - Friområde/park
-  41 - Turvei/skiløype
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
-  312 - Fortau
-  313 - Skulder/bankett
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-  332 - Område avsatt til sporvogn/trikk


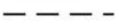
-  1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  2012 - Fortau
-  2019 - Annen veggrunn - grøntareal
-  3030 - Turdrag

-  RpBestemmelseOmråde
-  RpBestemmelseGrense

-  312 - Fortau
-  313 - Skulder - bankett
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-  913 - Formålgrensning
-  930 - Reguleringslinje
-  934 - Regulert trikkespor
-  Formålgrense

-  Foreløpig plan
-  Plangrense (gammel lov)
-  Plangrense (ny lov)

-  RpRegulertHøyde

-  Byggegrense
-  Byggegrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 20.05.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 158246/86533322
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.


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

Se tegnforklaring på eget ark.




Tegnforklaring - kommuneplan

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



Adresse Skogvollveien 5C, 0580 OSLO	
Dato for energimerking 07.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-292427
Bygningstype Boligblokker	Bygningsnummer 80278810
Gårdsnummer 123	Bruksnummer 675
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0102



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1961	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 32,0 m²	Oppvarmet bruksareal 32,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 388,38 kWh/m²	
--	--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 388,38 kWh/m²	Totalt levert pr. år 12 428 kWh
--	---



Skogvollveien 5C, 0580 OSLO



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Ja
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Skogvollveien 5C, 0580 OSLO



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Nabolagsprofil

Skogvollveien 5C - Nabolaget Økern/Risløkka vestre - vurdert av 142 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nedre Risløkka Linje 60	2 min	0.2 km
Økern Linje 4, 5	7 min	0.6 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	4 min	2.3 km
Alna stasjon Linje L1	5 min	2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min	6 km

Skoler

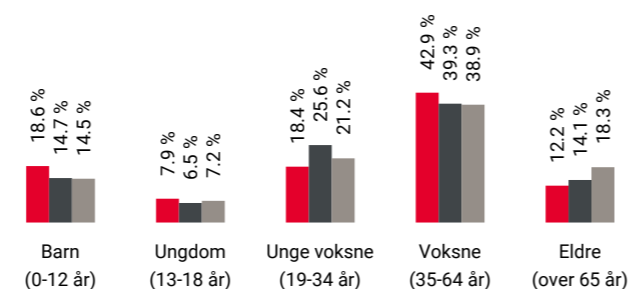
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	11 min	0.9 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	12 min	1 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	14 min	1.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	18 min	1.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	19 min	1.7 km
Kuben videregående skole	10 min	
Valle Hovin videregående skole	21 min	

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Økern/Risløkka vestre	2 086	834
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Økern barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min	0.4 km
Økernly barnehage (0-5 år) 81 barn	7 min	0.6 km
Orelia barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Økernveien	9 min	
PostNord	0.8 km	
Kiwi Ulven	12 min	

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Gateparkering
Lett 92/100

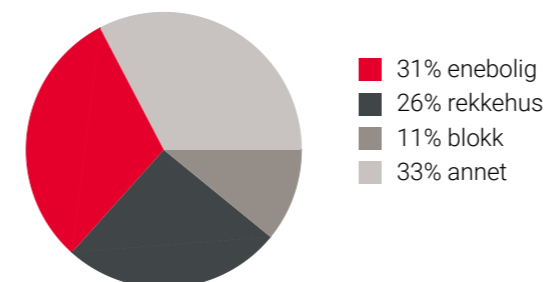
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

Skogvollveien ballplass Ballspill	2 min	0.2 km
Økernparken, flerbruksflate Ballspill	3 min	0.2 km
Sportytude Økern	7 min	
Feel24 Økern Brobekk	9 min	

Boligmasse



«En oase nær sentrum med helt vanlige folk!»

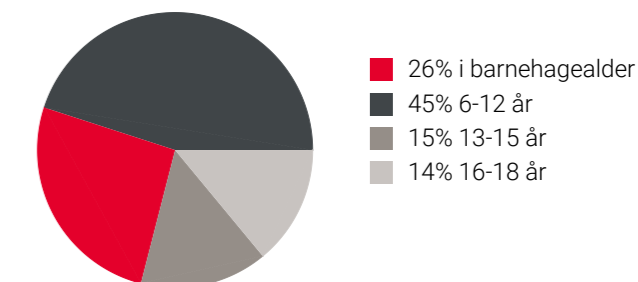
Sitat fra en lokalkjent



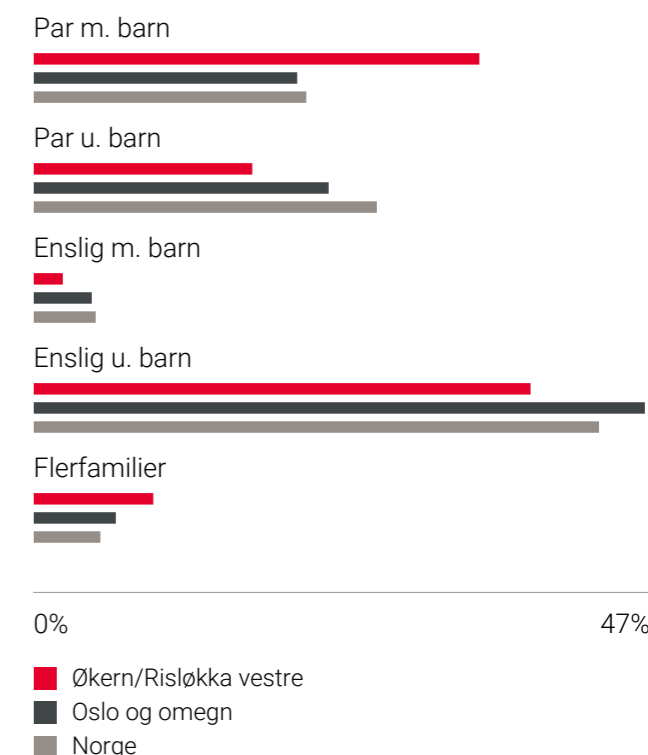
Varer/Tjenester

Ulven Torg	11 min
Apotek 1 Ulven	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

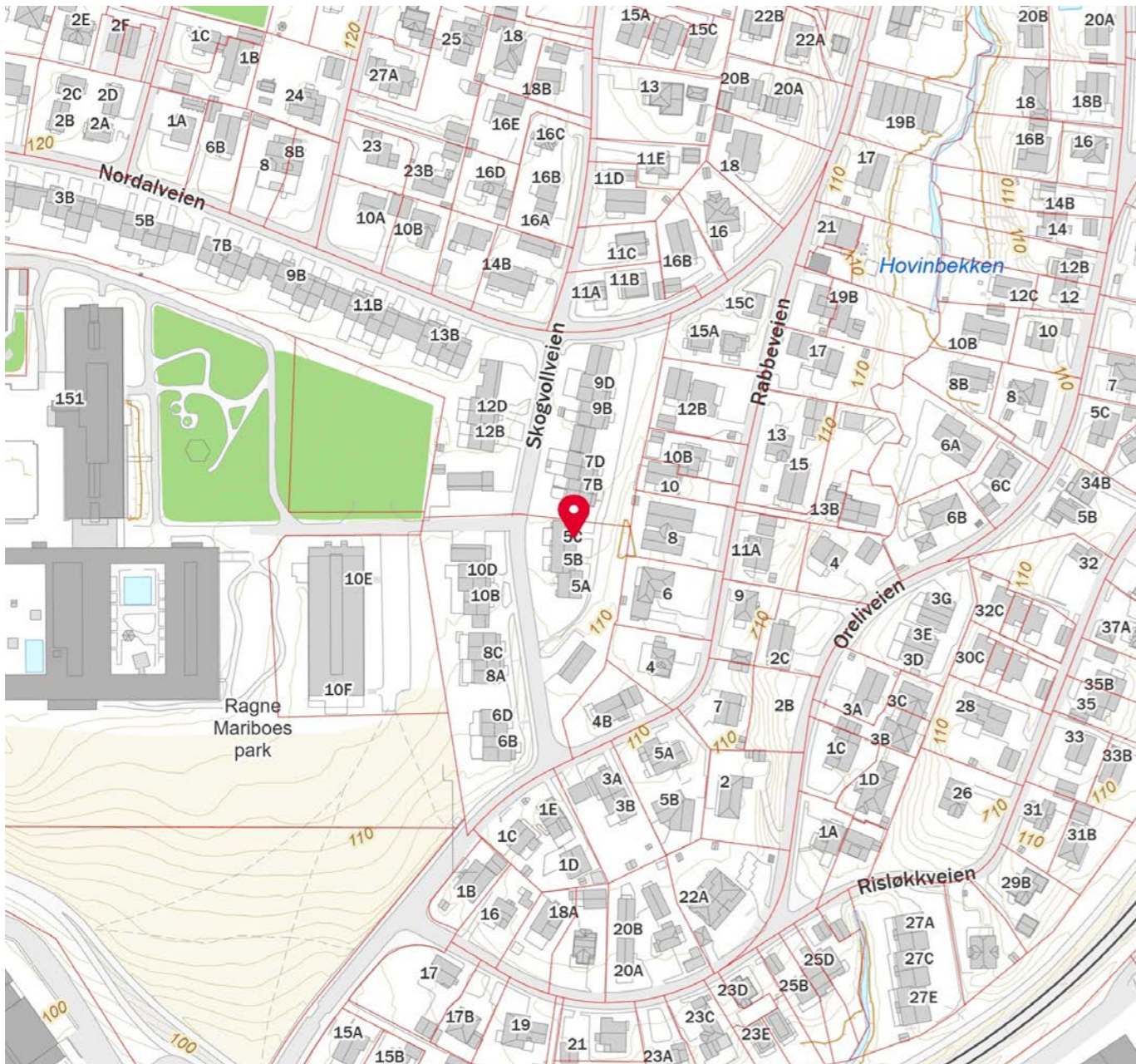
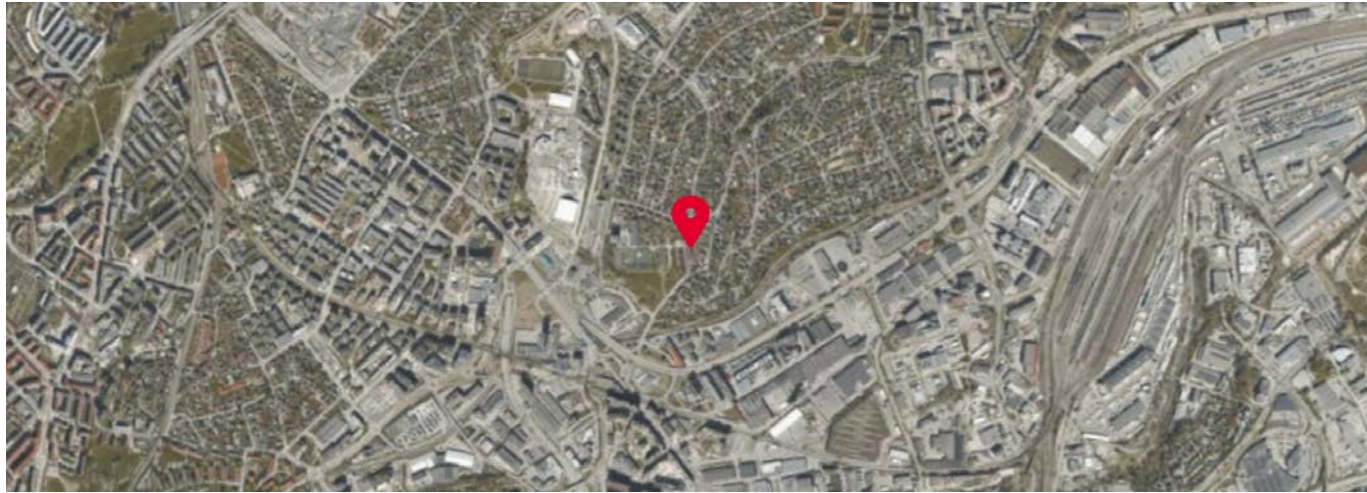


Familiesammensetning



Sivilstand

	Økern/Risløkka vestre	Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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 eignedom (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 biopaiser/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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Skogvollveien 5C
0580 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Saksbehandler: Nina Friis Stensland

Telefon: 980 84 142
E-post: nina.friis.stensland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre