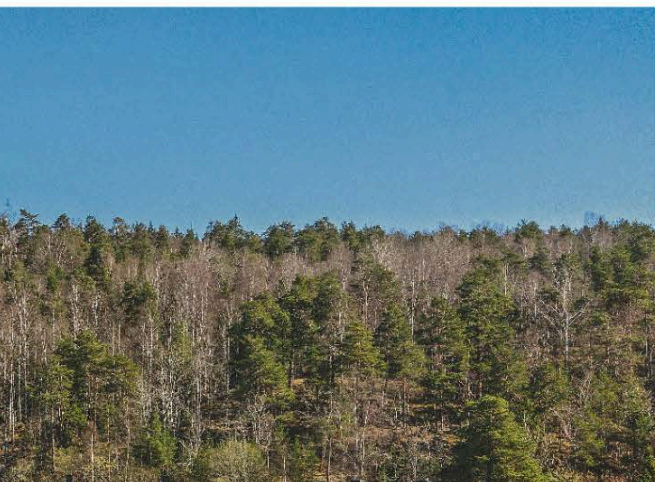
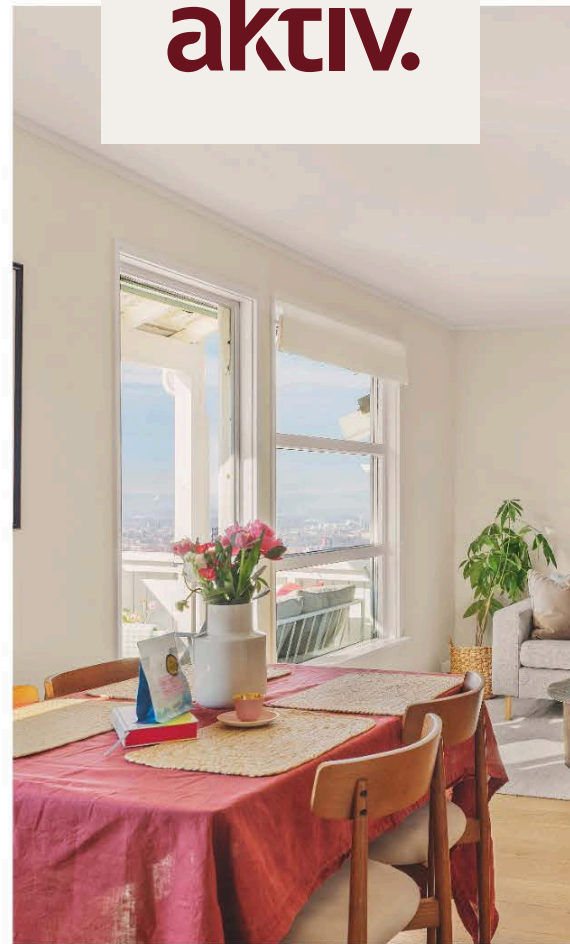


aktiv.



Akebakkeskogen 63B, 0490 OSLO

**Solrik rekkehusleilighet med
fantastisk utsikt - Balkong 6,5m² |
Parkering* | Flere oppgraderinger
siste år**



Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner/

Marius Wang

Mobil 468 28 887
E-post mw@aktiv.no

Aktiv Grefsen
Kjelsåsveien 18, 0488 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 10 285,-
Omkostn.: Kr 9 645,-
Total ink omk.: Kr 7 219 930,-
Felleskostn.: Kr 3 311,-
Selger: Kristoffer Sundhaugen
Ødegård

Emilie Halland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 63/66 kvm
Tomtstr.: 32600 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 1232
Andelsnr.: 98
Oppdragsnr.: 1015260004

Solrik rekkehusleilighet med fantastisk utsikt - Balkong 6,5m² | Parkering*

Har du sittet på Grefsenkollen og tenkt dette ville jeg gjerne hatt hjemme? Eller kommet svett og lykkelig hjem fra en løpetur dit opp og tenkt at det hadde vært noe å bo så nær?

I Akebakkeskogen kan du slutte å drømme.

Prat med selger: «Vi kommer til å savne alle versjonene av Oslo i utsikten. Fra mørkerød på vinteren til grønn og frodig på våren. Her bor du i byen, men det føles som bygda i byen.»

Og leiligheten lever opp til omgivelsene:

Solrik balkong med en imponerende utsikt over by og fjord

Nytt rålekkert bad fra 2024

Oppgradert kjøkken i 2024

2 kontor/disponeringsrom som fint kan brukes som ekstra soverom ved behov*

Rikelig med bodplass

Parkering med lademulighet*



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	70
Energiattest	78
Nabolagsprofil	83
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 66 kvm

TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 63 kvm Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, kontor, kontor 2

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

32600 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt med fine fellesområdet opparbeidet med blandt annet biloppstillingsplasser, internstier, lekeapparater, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Beliggenhet

Tenk deg en vinterlørdag. Du smører skiene og trenger ikke gå langt, for 150 meter nede i gaten starter løypene til Solemskogen, Lilloseter og Sinober. Sukkertopper på trærne og stille skog venter. Vil du ut på ekte eventyr er det en kort biltur til Skar parkering, og derfra venter Øyungen, Langvann og Maridalsalpene. Det er de turene du forteller om i mange år etterpå.

Om sommeren tar beina deg til Grefsenkollen på 20-30 minutter langs stien, og på toppen kan du avslutte med middag på Grefsenkollen restaurant eller nyte en konsert med hele Oslo som kulisse. Trollvann lokker til bad og stillhet på veien hjem, og Frysja er et naturlig stoppested for de lengre sommerdagene med Teknisk museum rett ved, perfekt for nysgjerrige barn og voksne som aldri helt ble ferdig med å lure på hvordan ting fungerer. Åpent Bakeri har nylig åpnet dørene sine der.

Ned mot byen er det heller ikke kjedelig. Odeon kino er rett i nærheten når sofaen ikke strekker til. Storo og Nydalen tar seg av ærendene, mens Torshov og Grünerløkka lokker med alt det andre. Buss, trikk og T-bane fra Storo gjør resten av byen lett tilgjengelig. Leiligheten sogner til Disen barneskole og nye Morellbakken ungdomsskole, og FUS Grefsenlyst barnehage har imponerende 4,9 i foreldreundersøkelser.

Meget attraktiv og solrik beliggenhet på Grefsen. Akebakkeskogen borettslag ligger ved foten av Grefsenkollen og er spesielt kjent for sin barnevennlighet omringet med lekeplasser, fotballbaner, skøytebaner og akebakker. Marka ligger i umiddelbar nærhet med flotte turstier og skiløyper i Lillomarka, Nordmarka og innover i Maridalen. Det er kort vei til populære Grefsenkleiva og Trollvannskleiva alpinanlegg. Er du glad i å bade er det kort vei til badeplasser på Trollvann og Frysja. Turvei til Grefsenkollen restaurant, som kan by på utsøkt mat og god atmosfære.

Populære skoler og barnehager i nærområdet. Akebakkeskogen sogner til Disen barneskole og nye Morellbakken ungdomsskole. Gangsavstand til Storo Storsenter og Nydalen, med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Sykkellavstand til Torshov og Grünerløkka. God offentlig kommunikasjon med buss(nr 22, 25 og 56), trikk(nr 11 og 12) og T-bane fra Storo. Boligen er ideell for deg som vil bo sentralt og samtidig landlig med marka rett i nærheten.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består av blokkleiligheter, rekkehus og eneboliger

Barnehage/Skole/Fritid

Det er mange flotte barnehager og skoler i området:

- Grefsenlyst FUS barnehage (1-5 år) 0.4 km
- Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-4 år) 0.5 km
- Grefsen Terrasse naturbarnehage (1-5 år) 0.5 km

- Disen skole (1-7 kl.) 0.9 km
- Årvoll skole (1-10 kl.) 1.4 km
- Refstad skole (1-7 kl.) 1.9 km
- Morellbakken skole (8-10 kl.) 1.6 km

- Nydalen videregående skole 4 km

Skolekrets

Akebakkeskogen 63B sokner til Disen skole

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon med buss(nr 22, 25 og 56), trikk(nr 11 og 12) og T-bane fra Storo. Boligen er ideell for deg som vil bo sentralt og samtidig landlig med marka rett i nærheten. By og land, hand i hand.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Takkonstruksjon/Loft: Boligen har adkomst til kaldt loft via luke i himling på soverom. Det er begrenset tilgang til hele loftet. Det er observert lufting ved raft og i topp. Det er registrert dampspærre i himlingen.

Vinduer: Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1983.

Dører: Balkongdør med glassfelt fra 1983. Inngangsdør med små glassfelt, ukjent alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har balkong med utgang fra stue/kjøkken. Dekket er utført med terrassebord. Rekkverk i tre, målt til ca. 93 cm

høyde.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Det er vedovn plassert i stue med tilhørende pipe.

TG2

Takkonstruksjon/Loft

Det er registrert fuktmerker på takstoler og er det registrert fuktmerker på isolasjon mot tilstøtende seksjon, hvor årsak er ukjent. Det er ikke målt aktive fuktverdier på befaringsdagen. Luftlekkasjer kan forekomme. Forholdene indikerer risiko for skader i konstruksjonen, og nærmere undersøkelser samt tiltak for å stanse eventuell lekkasje må påregnes.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for å avdekke og utbedre årsak til fukt må påregnes for å hindre videre skadeutvikling.

Vinduer

Det er registrert slitasje på vinduer, noe som er forventet ut fra alder. Det er også registrert at et vindu på kontor tar i karm, noe som indikerer justeringsbehov eller skjevheter. Vinduer av denne alderen må påregnes redusert tetthet og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak: Vinduer er fra 1983 og har nådd en alder hvor utskifting må påregnes. Forventet levetid for vinduer er ca. 20–40 år.

Dører

Balkongdør har registrert slitasje og tar i karm, noe som indikerer justeringsbehov eller deformasjoner som følge av alder. Inngangsdør fremstår med normal bruksslitasje, men ukjent alder medfører usikkerhet knyttet til tilstand og utførelse.

Konsekvens/tiltak: Balkongdør er fra 1983 og har nådd en alder hvor utskifting må påregnes. Forventet levetid for dører er ca. 20–30 år.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er registrert slitasje på treverk i form av oppsprekking og begroing/mose. Dette indikerer behov for vedlikehold for å hindre videre nedbrytning. Rekkverkshøyde på ca. 93 cm avviker fra dagens anbefalte krav og vurderes som et sikkerhetsmessig avvik.

Konsekvens/tiltak: Treverk på balkong er avhengig av jevnlig vedlikehold. Registrert slitasje tilsier behov for tiltak på kort til mellomlang sikt for å opprettholde funksjon og levetid.

Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er registrert manglende ubrennbar plate under sotluke i pipe. Dette er et avvik fra anbefalte sikkerhetskrav og kan medføre økt risiko for brann ved sotnedfall. Forholdet bør

utbedres.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Registrert avvik påvirker ikke levetid, men må utbedres av hensyn til sikker bruk.

2.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Dør har skader som følge av fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre eller skifte skadet dør.

2.Etasje - Bad - Overflater Gulv

Målt fall vurderes som lavt og ikke tilfredsstillende med tanke på sikker avrenning mot sluk. Det er i tillegg registrert stedvis motfall under toalett, noe som kan medføre at vann blir stående på gulvet.

Preaksepterte ytelser:

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.

Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak: Utilstrekkelig fall og motfall kan føre til oppsamling av vann og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales nærmere vurdering og utbedring av fallforholdene for å sikre tilfredsstillende avrenning til sluk.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Berederen er fra 2002 og har passert forventet levetid. Normal levetid er ca. 15–20 år. Utskifting må påregnes.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2023

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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?: 2024

Firmanavn: Eksakt Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Periode: januar–februar 2024. Rehabilitering av bad samt diverse arbeider i leiligheten i henhold til avtale. Arbeidene inkluderte innkledning og fliselegging av badekar (ekstrabestilling). Fliselegging av bad med gulvfliser (SAP FRAMM BIANCO NAT REC 60×60). Alle arbeider ble utført av godkjent entreprenør.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Oslo Rør & Sanitær AS

Beskrivelse av arbeidet: Fakturadato: 31.01.2024. Full rehabilitering av bad inkl. nytt Vikingbad badekar (KVADRAT 160x70x62 cm) og omlegging av avløp i vegg. Montering av:), underskapsereie fra INR fra Viskan Solid, servant fra INR, blandebatteri fra INR, takdusj med termostat (Pleasure 3 fra INR), høyskap fra INR og speilskap fra Linbak. Sentralt godkjent foretak. Utført 12.03.2024: Felles rør (borettslag): Utbedring av felles rør, fakturert til Akebakkeskogen Borettslag.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Protan AS

Beskrivelse av arbeidet: Baderomsmembran – Protan AS (via Eksakt Bygg) Utført: 16.–19. januar 2024. Protan G 1,5 mm baderomsmembran lagt i henhold til avtalt beskrivelse. Daglig kontroll utført og signert av kontrollansvarlig Knut Kvendseth Flateby.

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

- Ja

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

Baderomsmembran – Protan AS (via Eksakt Bygg)

Utført: 16.–19. januar 2024. Protan G 1,5 mm baderomsmembran lagt i henhold til avtalt beskrivelse.

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?

- Ja

Entreprenøren har satt opp feil type baderomsdør.

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?

- Ja

Generelt i borettslaget, spesielt på Blått felt har det vært funnet sølvkre. Men det har vi ikke oppdaget hos oss

1. 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?: 2024

Firmanavn: Oslo Rør & Sanitær

Beskrivelse av arbeidet: Utført 12.03.2024. Felles rør (borettslag): Utbedring av felles rør, fakturert til Akebakkeskogen Borettslag.

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?: 2024

Firmanavn: E-verket Elektroinstallasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Utført: januar–februar 2024 (sluttkontroll 07.02.2024) • Installasjon av lys og gulvvarme i nytt bad • Ny innmat i sikringsskap med jordfeilautomater på alle kurser • Omtrekking og innføring av jording i stue, gang og kjøkken • Varmekabel (500W, 3,51 m²), termostat og dimmer installert • Samsvarserklæring utstedt 13.02.2024 av Ove Cederstrøm

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

- Ja

Det pågår utbygging av fibernett i borettslaget i regi av GlobalConnect/BraCom, med grave- og asfaltarbeid i perioden mars–juni 2026. Dette påvirker fellesarealer og fremkommelighet i området.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter

opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Utvidelse av bod til rom, samt brannsikring mellom leiligheter i 1993. Veranda utvidet i 1997.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja

Det er gjort endringer etter opprinnelig byggeår av tidligere eiere. Utvidelse av bod til rom og brannsikring mellom leiligheter – 1993:

Byggemelding datert 31.3.1993 (mappenr. 93/13196, gnr. 75, bnr. 1232) for Akebakkeskogen 63A og 63B. Tiltaket gjaldt brannsikring mellom leilighetene, herunder yttervegg, etasjeskille og vinduer med A30-glass. Oslo Brannvesen anbefalte løsningen 13.5.1993, og Plan- og bygningsetaten er godkjennende myndighet. Melding etter § 86a.

Veranda utvidet i 1997:

Det foreligger godkjent byggesak for utvidelse av veranda fra 1997 (saksnr. 199703447, Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune). Saken ble senere henlagt uten ferdigattest. Opplysningene er basert på tilgjengelig byggesaksdokumentasjon fra kommunen.

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

- Ja

Bruksendring/tilbygg fra bod til rom ble gjennomført i 1993 og er ferdigbehandlet av Plan# og bygningsetaten. Det foreligger godkjent byggesak for utvidelse av veranda fra 1997 (saksnr. 199703447, Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune). Saken ble senere henlagt uten ferdigattest.

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

- Ja

Det er utarbeidet tilstandsrapport og tiltaksplan for trær og vegetasjon i borettslaget ved arborist Espen André Øverdahl (vår 2025), tilgjengelig i Bonabo.

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

- Ja

Pågående gravearbeid og anleggstrafikk i forbindelse med fiberutbygging frem til senest 1. juni 2026, med periodevis støy og redusert fremkommelighet.

Nedfelling av trær (planlagt 15.–17. april 2026).

Innbrudd i blått felt (18.03.2026).

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

fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- Ja

Eksisterende kollektivavtale med Telenor for internett/TV utløper medio april 2026. Borettslaget inngår ny avtale basert på fiber (GlobalConnect). Dette kan medføre endring i felleskostnader og/eller at den enkelte andelseier må kjøpe TV-pakke separat (TV inngår ikke lenger som standard i kollektivtilbudet). Det er også inngått ny serviceavtale med Driftco AS for pumpehuset.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

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

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Comfort Storo

Beskrivelse av arbeidet: Ny oppvaskmaskin og kjøkkenarmatur. Utført: 15.02.2024 • Ny oppvaskmaskin fra AEG montert av Comfort Storo. • Installering av nytt kjøkkenarmatur med uttrekkbar tut fra Grohe Get.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenfornying – G.M.M AS Utført: 06.03.2024 • Installering av benkeplate fra HTH • Installering av ny kjøkkenkum: Celeste Firenze med Celeste Firenze overløpsventil

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Inngangsparti – nye fliser – Grefsen boligservice Utført: 27.11.2024 Fliser lagt oppå gamle fliser i inngangspartiet. NB. Det ble ikke lagt riktig type fugemasse mellom flisene – delvis silikon i stedet for fug – og holdbarheten/kvaliteten på disse kan derfor være begrenset. Nye lister mot gulvet ute i yttergangen.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats: Ny parkett – Floor Factory Oslo AS Bestilt:

12.02.2024 – levert: 06.03.2024. HARO Plank Oak Country 2V natur perma Dur 2200, ca. 69,7 m², med Softline Standard 2 mm

underlag. Lagt: 9.–10.03.2024. Gulvet ble lagt med hjelp av to venner og en tømrer, men arbeidet er ikke dokumentert med faglig erklæring da det ble utført som egeninnsats. Ny maling – alle rom (tak, vegger, lister, vinduskarmer) Gjennomført:

desember 2023–mars 2024 Stue/kjøkken/gang/vinduskarmer: Tak og lister ble grunnet to strøk og malt to strøk. Farge tak/lister/vinduskarmer: CHI. Vegger ble grunnet to strøk og malt to strøk. Farge vegger: Gentle Whisper. Soverom: Tak, vegger og vinduskarm er grunnet to strøk. Vinduskarmfarge: CHI. Vegger: malt ett strøk i en lys dus gråblå tone. Skrårom (tvstue): Grunnet med to lag sperre/kvistgrunning, deretter ett lag vanlig grunning og to strøk i JOTUN 7689 GREEN WHISPER. Lite rom (bod): Tak og vegger er grunnet to strøk og malt to strøk i JOTUN 2224 INDI PINK. Ny maling – kjøkkenfronter Fronter ble grunnet to strøk og malt to strøk i fargen JOTUN GINSENG. Alle knotter, håndtak og lister under kjøkkenskapene ble spraylakkert to strøk i kobberfarge. Det er noe slitasje på håndtakene og listene under kjøkkenskapene per 04.04.2026. Benkeplate – behandlet med Osmo hardvoksolje Gjennomført: 8. –10.03.2026. Satt inn med to strøk Osmo hardvoksolje.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med 6 Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider

Standard

Velkommen til visning. På folkemunne kalles denne lille grenden for Hakkebakkeskogen, og det er ikke uten grunn. Du lever rolig og nært marka, og naboene er den typen du faktisk savner når du er borte. Har du glemt å vanne plantene? Da fikser naboen det. Trenger noen å ta imot en pakke? Det er bare å spørre. Ungene løper fritt i gaten, og du vet alltid at det er noen i nærheten.

Inne i leiligheten venter et stort kjøkken med åpen løsning mot en lys stue med peisovn. Her får du den typen kveld du ser for deg etter en tur i marka: ullsokker, flammer i peisen og utsikten over Oslo som gradvis slukner i mørket. Balkongen er sydvendt og solrik, soverommet romslig, og det er to rom som kan brukes til kontor/ TV-stue og gjesterom. Kaldloft og bod gir rikelig med lagringsplass, og du kan melde deg på venteliste til parkering med lademulighet. Lave driftskostnader og ingen dokumentavgift gjør regnestykket enda hyggeligere.

Entré:

En trapp opp forbi en liten hagefleck og bod finner du en innbydende entré med muligheter for henging av yttertøy, knagger, skoskap og lignende. Fliser på gulv fra 2024 i entréen.

Stue:

Lys og romslig stue av god størrelse, store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp. Stuen er lett innredelig med sofa/tv-seksjon samt stort spisebord. Boligen

har fått flere moderniseringer i senere år. I 2024 ble det lagt nytt 1-stavs parkettgulv i hele leiligheten, alle rom ble også malt. Det er peis i stuen. Fantastisk utsikt fra alle vinduer i stuen.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en fantastisk balkong på 6,5 m² med sol fra tidlig morgen til ca kl. 19-21 på sommeren. Fantastisk utsikt over fjord og by. På balkongen hører man fuglekvisper og trær som suser i vinden. Det er ingen sjenerende innsyn. Her er det plass til utemøblement, grill og beplantning. Dette er virkelig den perfekte plassen å tilbringe sommerhalvåret på.

Kjøkken:

Pent og praktisk HTH-kjøkken med gode arbeidsflater og godt med skaplass. Innredningen består av over- og underskap med lav profil. Skrog er malt i 2024, og det er montert ny benkeplate fra HTH med oppvaskkum i 2024. Det er installert vannstopper under vask. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin (2024) og kjølfrys. Ventilator er tilkoblet boligens avtrekkssystem.

Nytt bad i 2024:

Rålekkert totalrehabilitert bad fra 2024 med varme i gulv. Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning over servant, badekar med nisjevegg i glass, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Alt av arbeid er utført av fagfolk.

Hovedsoverom:

Soverom av meget god størrelse med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Gode vindusposter slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er god plass til oppbevaring i stort garderobeskap.

Bod:

Boligen har en innvendig bod som gir gode oppbevaringsmuligheter. Rommet er i dag brukt som barnerom.

Kontor/disponibelt rom:

Et lyst og hyggelig rom som passer utmerket som kontor, barnerom eller gjesterom. Det disponible rommet er opprinnelig byggemeldt som bod/arbeidsrom.

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:

- Hyller inne på skrårommet (kontor/TV-stue)

Medfølger ikke:

- Alle persiener
- Taklampe på stort soverom

Hvitevarer

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

Medfølger:

- Ovn, oppvaskmaskin og kjøleskap

Moderniseringer og påkostninger

Boligen har gjennomgått flere moderniseringer i senere år.

2024:

- Nytt 1-stavs parkettgulv i hele leiligheten
- Ny malt 2024
- Totalrehabilitert bad
- Nye fliser i entré
- Oppgradert kjøkken

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har nylig inngått ny kollektivavtale med Global Connect, som trer i kraft 20.8.2026. Avtalen innebærer fiberinstallasjon og 1000/1000 mps linje for hver enkelt andelseier. Den enkelte velger selv om man vil tegne TV-avtale eller ikke

Parkering

Akebakkeskogen borettslag disponerer i alt 148 ulike parkeringsplasser. Det er totalt 147 leiligheter i borettslaget slik at alle husstander skal gis mulighet for oppstilling til bil nr. 1. Dersom man ønsker oppstillingsplass må styret kontaktes. Det er lagt opp infrastruktur til el.lader på samtlige plasser.

Borettslaget har ladeanlegg for elbil driftet av Elaway (nå fusjonert med Aneo Mobility). Det er mulig å leie garasje plass med elbillader. Den enkelte bekoster selv innkjøp og montering. Borettslaget bruker Norgespris på elbillading og har avtale med Zaptec.

Solforhold

Svært gode solforhold med sol stort sett hele dagen. Sol fra tidlig morgen til ca. kl. 19-21 på kvelden.

Forsikringselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring NUF, polisenummer SP586991

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling av hverken selger eller borettslaget.

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

Energi

Oppvarming

Oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et totalt strømforbruk i 2025 på 11135 kWh. Dette vil variere med antall medlemmer i husstanden og faktisk forbruk.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

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 7 200 000

Omkostninger kjøper

7 200 000 (Prisantydning)

10 285 (Andel av fellesgjeld)

7 210 285 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 255 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 645 (Omkostninger totalt)

18 545 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 345 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 219 930 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 228 830 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 231 630 (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 eiendomsskatt

Enkelte eiendommer er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnet minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

Eiendomsskatten beregnes etter denne formelen:

$(\text{Eiendomsskattegrunnlag} - \text{bunnfradrag}) \times 0,0017 = \text{eiendomsskatt per år}$

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 646 910 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 587 639 for år 2025

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 eventuelt 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

Felleskostnader på kr 3 311 inkluderer renter og avdrag på lån, TV/Bredbånd, kommunale avgifter, løpende utvendig vedlikehold, felles bygningsforsikring og vaktmester

Felleskostnader: Kapitalkostnad renter 45,-

Kapitalkostnad avdrag 17,-

Tillegg fellesutgifter 119,-

Ytterligere differensiering foreligger ikke fra forretningsfører.

Felleskostnader ble sist økt med 12% fra 01.01.2026. Leie av parkeringsplasser økte også med 12% fra 01.01.2026

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 311

Andel Fellesgjeld

Kr 10 285

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

15.04.2026

Andel fellesformue

Kr 12 310

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Forkjøpsfrist

2026-04-21T22:00:00Z

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Akebakkeskogen Borettslag

Organisasjonsnummer

956235251

Andelsnummer

98

Om borettslaget

Akebakkeskogen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 956235251. Borettslaget består av 147 boliger og 2 næringslokaler.

Revisjon:

Revisor er KPMG.

Det pågår utbygging av fibernett i borettslaget i regi av GlobalConnect/BraCom, med grave- og asfaltarbeid i perioden mars–juni 2026. Dette påvirker fellesarealer og fremkommelighet i området.

Hjemmeside:

www.akebakkeskogen.no

Svar fra styret angående fremtidig vedlikehold:

"Det ble gjennomført energikartlegging og tilstandsvurdering av bygningsmassen for to år siden, og rapportene danner grunnlaget for styrets planlegging av fremtidig vedlikehold. Vi redegjør nærmere for dette i årsmelding for 2025, og for øvrig også som egen orienteringssak i generalforsamlingen."

Rapporten inneholder omfattende vedlikehold:

- Utskiftning av vann- og avløpsrør
- Spyling og rengjøring av avløpsrør til gate
- Komplette utskiftning av Tak inkl. vindskier og beslag
- Komplette utskiftning av vinduer og balkongdører
- Nødvendig vedlikehold og utskiftning av trapper, inngangspartier og boder
- Etterisolering av yttervegg med trekledning
- Ventilasjonsanlegg: Diverse utbedring

Kostnadsrammen for prosjektene er på kr 139 770 820 i følge rapporten.

Dersom borettslaget vil finansiere dette med kun låneopptak vil dette utgjøre ca. 600 000 kr for denne andelen.

Styret planlegger å gjennomføre trefelling 15-17 april 2026 med forbehold at de ikke finner aktive reir. Da vil trefelling utsettes til august 2026.

Borettslaget har inngått serviceavtale med Driftco AS for vedlikehold av pumpehus. Arbeidet går over påske 2026.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927037682, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 15.04.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 296

Saldo per 15.04.2026: 2 317 007

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett i borettslaget. Denne avklares parallellt med salget og avklaring vil dermed foreligge innen kort tid etter budrunden.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2024 var kr 488 289,-

Arbeidskapital pr 31.12.24 var kr 2 368 462,-

Borettslaget har nylig gjennomført energikartlegging og tilstandsvurdering, og styret har igangsatt prosjektutredning for tak-, fasade- og vindusrehabilitering. Dette kan medføre økte kostnader for borettslaget på sikt.

Styregodkjennelse

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

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

blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 1232 i Oslo kommune. Andelsnr. 98 i Akebakkeskogen Borettslag med orgnr. 956235251

Tinglyste heftelser og rettigheter

En servitutt er en rettighet/forpliktelse eller bestemmelse. Denne kan være både positiv og negativ. Bestemmelsen innskrenker en eiers rett til å fritt bestemme over egen eiendom. F.eks en nabo som gir en annen nabo rett til å kjøre over sin eiendom. En servitutt etableres i all hovedsak ved inngåelse av en avtale, enten skriftlig eller muntlig, mellom de berørte partene, men den kan også være etablert på andre måter.

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

301/75/1232:

09.05.1983 - Dokumentnr: 12875 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

14.12.1983 - Dokumentnr: 39357 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

29.10.1985 - Dokumentnr: 66716 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1985 - Dokumentnr: 67087 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1986 - Dokumentnr: 37006 - Best om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1986 - Dokumentnr: 82125 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2010 - Dokumentnr: 142930 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspent kabelanlegg

24.09.1982 - Dokumentnr: 25660 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1

14.09.1995 - Dokumentnr: 50400 - Målebrev

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.06.1985.
Det foreligger godkjente tegninger.

Det er gjort endringer etter opprinnelig byggeår av tidligere eiere.
Utvidelse av bod til rom og brannsikring mellom leiligheter – 1993:
Byggemelding datert 31.3.1993 (mappenr. 93/13196, gnr. 75, bnr. 1232) for
Akebakkeskogen 63A og 63B. Tiltaket
gjaldt brannsikring mellom leilighetene, herunder yttervegg, etasjeskille og vinduer
med A30-glass. Oslo Brannvesen anbefalte løsningen 13.5.1993, og Plan- og
bygningsetaten er godkjennende myndighet. Melding etter
§ 86a.

Veranda utvidet i 1997:
Det foreligger godkjent byggesak for utvidelse av veranda fra 1997 (saksnr.
199703447, Plan- og bygningsetaten,
Oslo kommune). Saken ble senere henlagt uten ferdigattest. Opplysningene er basert

på tilgjengelig byggesaksdokumentasjon fra kommunen.

Deler av rom benyttet som kontor er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde under skråtak.

Rom benyttet som kontor er opprinnelig byggemeldt som bod/arbeidsrom. For å få rommene godkjent til varig opphold må rommene bruksendres.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.06.1985.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkveier internt i borettslaget.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til byggeområder for boliger etter S-2598

KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning, 22.04.2009.

Kommuneplan fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23.september 2015 som gjelder fram til 2030. Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For mer info om kommuneplan se:<https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/tidligere-kommuneplandokumenter/#gref>

Pågående plansaker i området:

Grefsenkollen og Trollvann. Utvidelse av alpinanlegg - Bymiljøetaten foreslår å omregulere alpinanlegget Grefsen- og Trollvannskleiva til bl.a. skianlegg, friluftsfornål, bevertning, veg og parkeringsplass. Planforslaget tilrettelegger for terrengarbeider med utjevning og oppfylling, modernisering av tekniske anlegg og oppføring av noe ny bebyggelse tilknyttet alpinanlegget

Pågående byggesaker i området:

Saksnummer 202511786: Akebakkeskogen 67 A - reparasjon av brannskille etter vannskade - tillatelse gitt - Siste dok i saken datert 03.11.2025

Listen er ikke uttømmende

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller

person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

I borettslag er korttidsutleie (som Airbnb) tillatt i inntil 30 døgn per kalenderår uten styrets godkjenning, forutsatt at du selv bor i boligen. Dette gjelder utleie av hele boligen i korte perioder, og grensen inkluderer også vederlagsfritt utlån til venner/familie. Regelverket er strengere enn i eierseksjonsameier.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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 deknings salg 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 og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 2 000 per stykk,-. Markedspakke er satt til 19 900,-. Betalingsutsettelse 1 500,-, Digital annonsering (sOMe) 2 000,-. Opplysninger fra forretningsfører+eierskiftegebyr+offentlige opplysninger 14 500,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering 1 500,- Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 35 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Wang
Eiendomsmegler/ Daglig leder/ Partner/ Fagansvarlig
mw@aktiv.no
Tlf: 468 28 887

Ansvarlig megler bistås av

Trym Stien Dæhlin
Eiendomsmeglerfullmektig/ Juniorpartner
trym.stien.dehlin@aktiv.no
Tlf: 938 10 609

Oppdragstaker

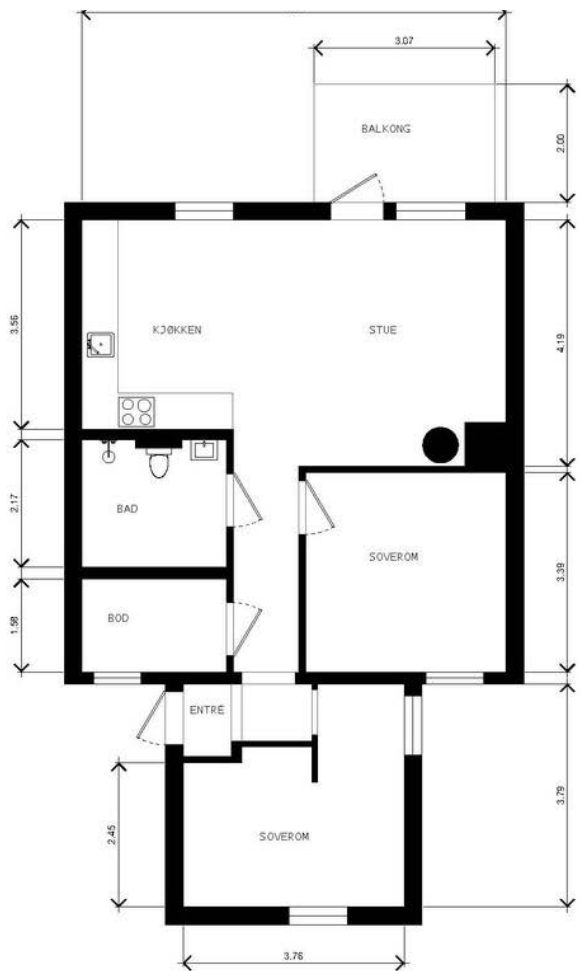
Wang & Partnere AS, organisasjonsnummer 936714218
Kjelsåsveien 18,

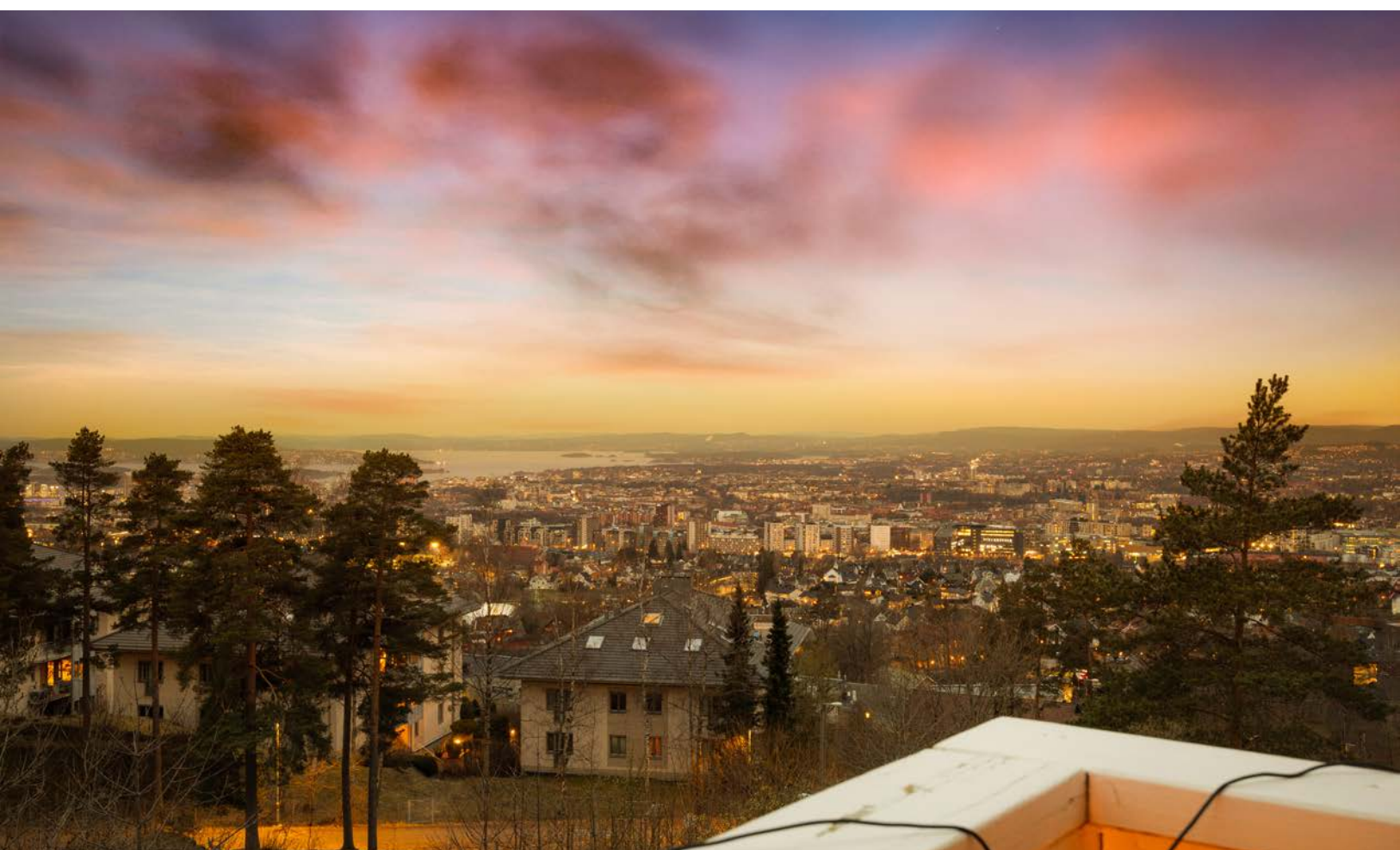
Salgsoppgavedato

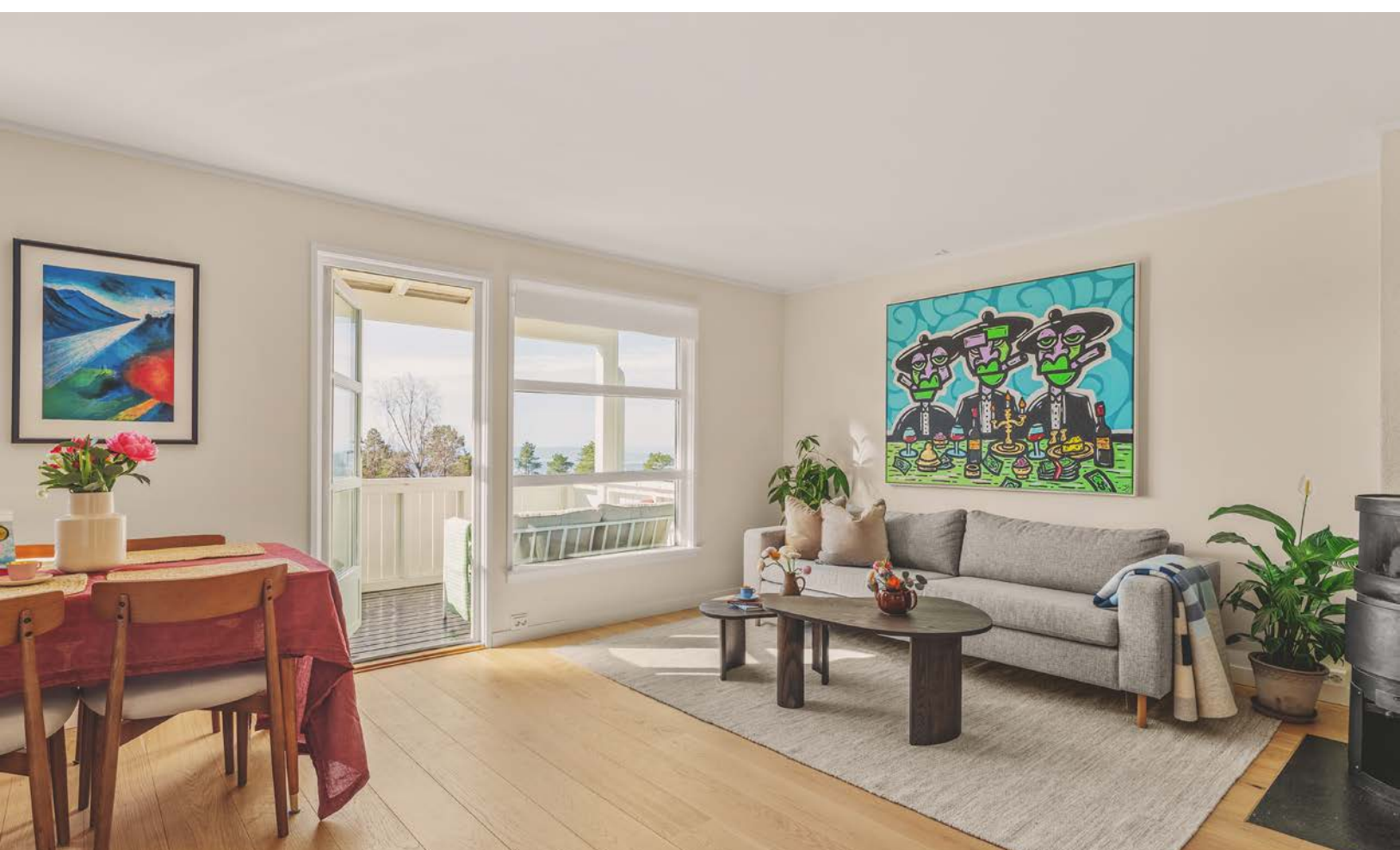
18.04.2026

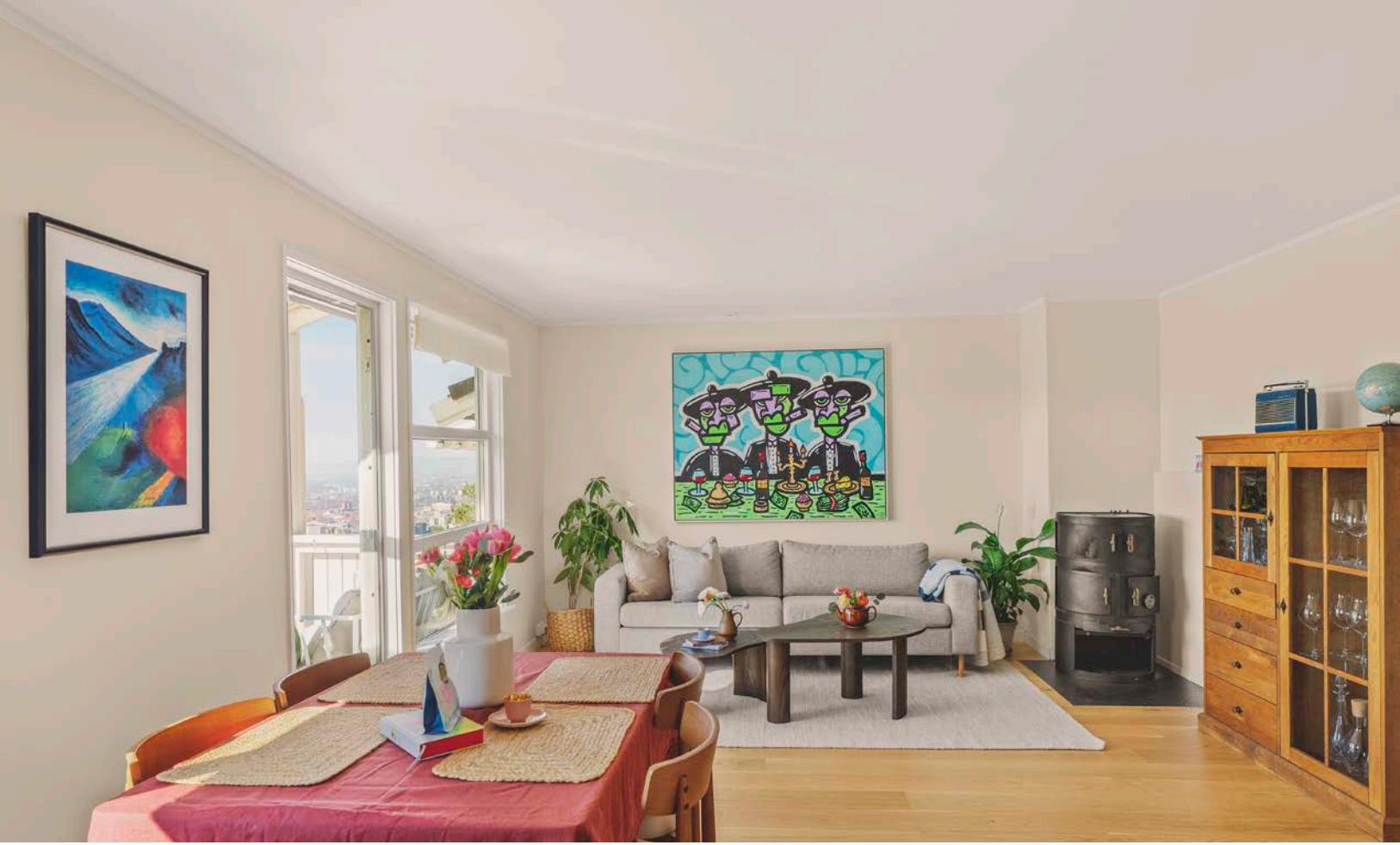


Akebakkeskogen 63 b







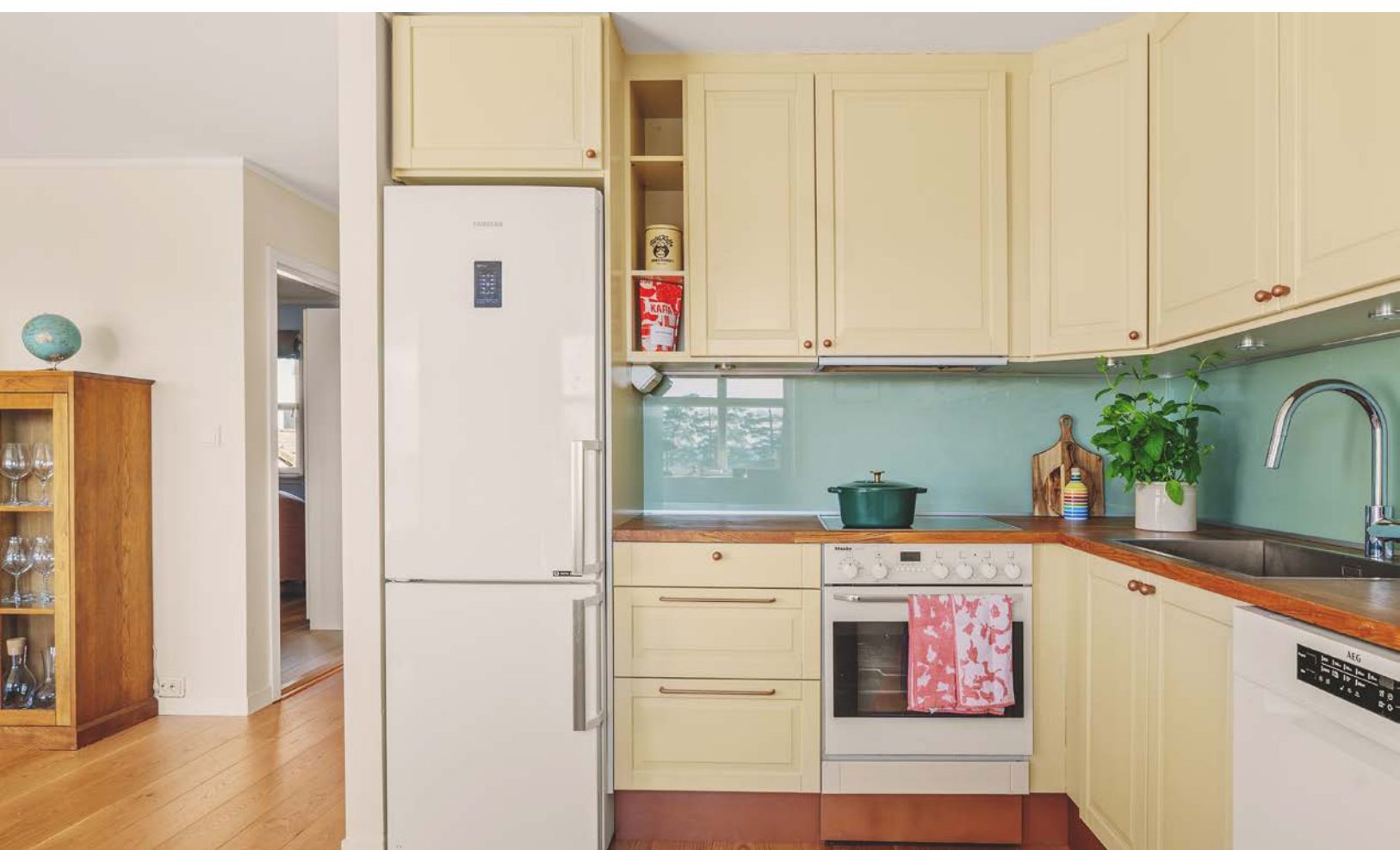












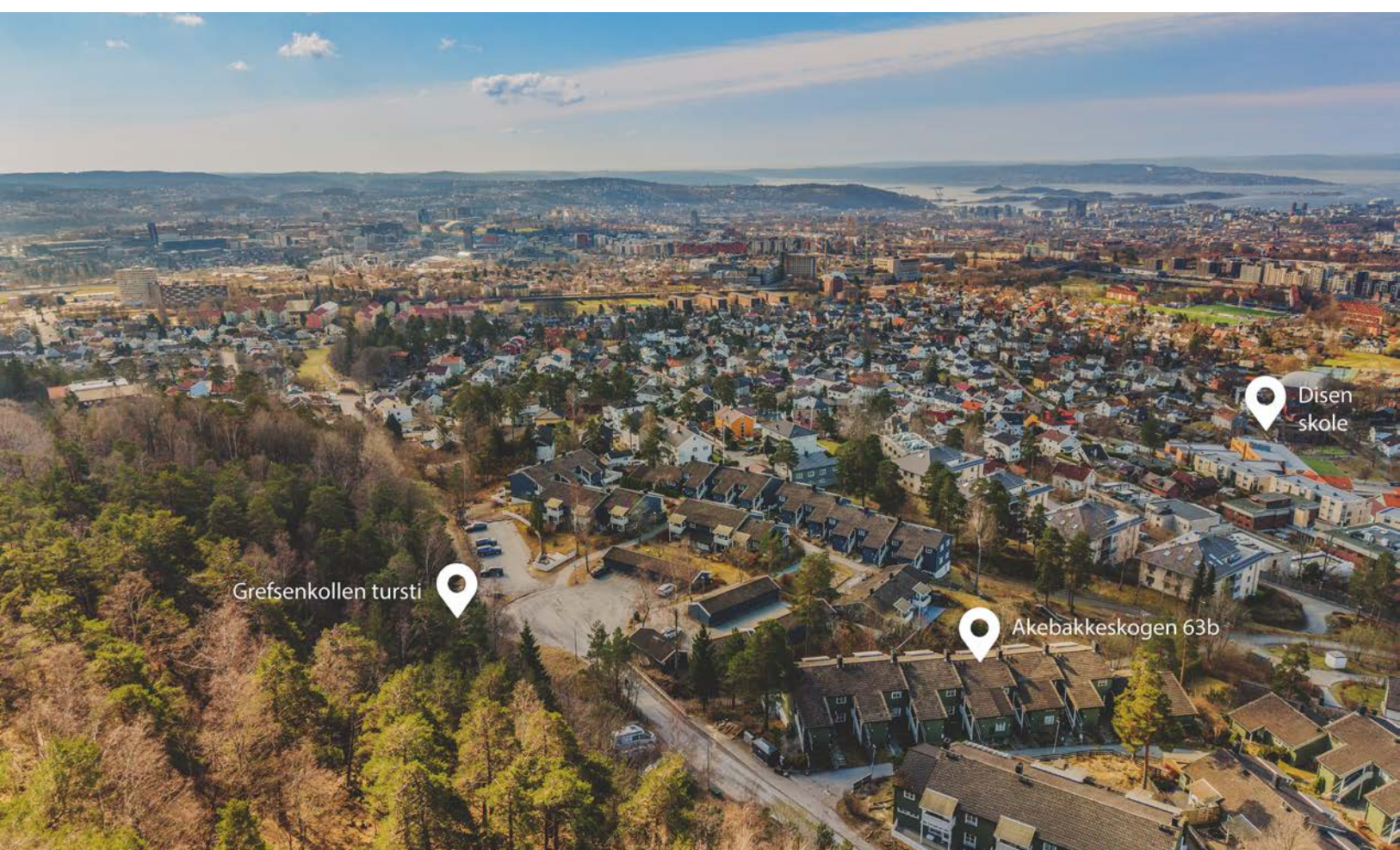








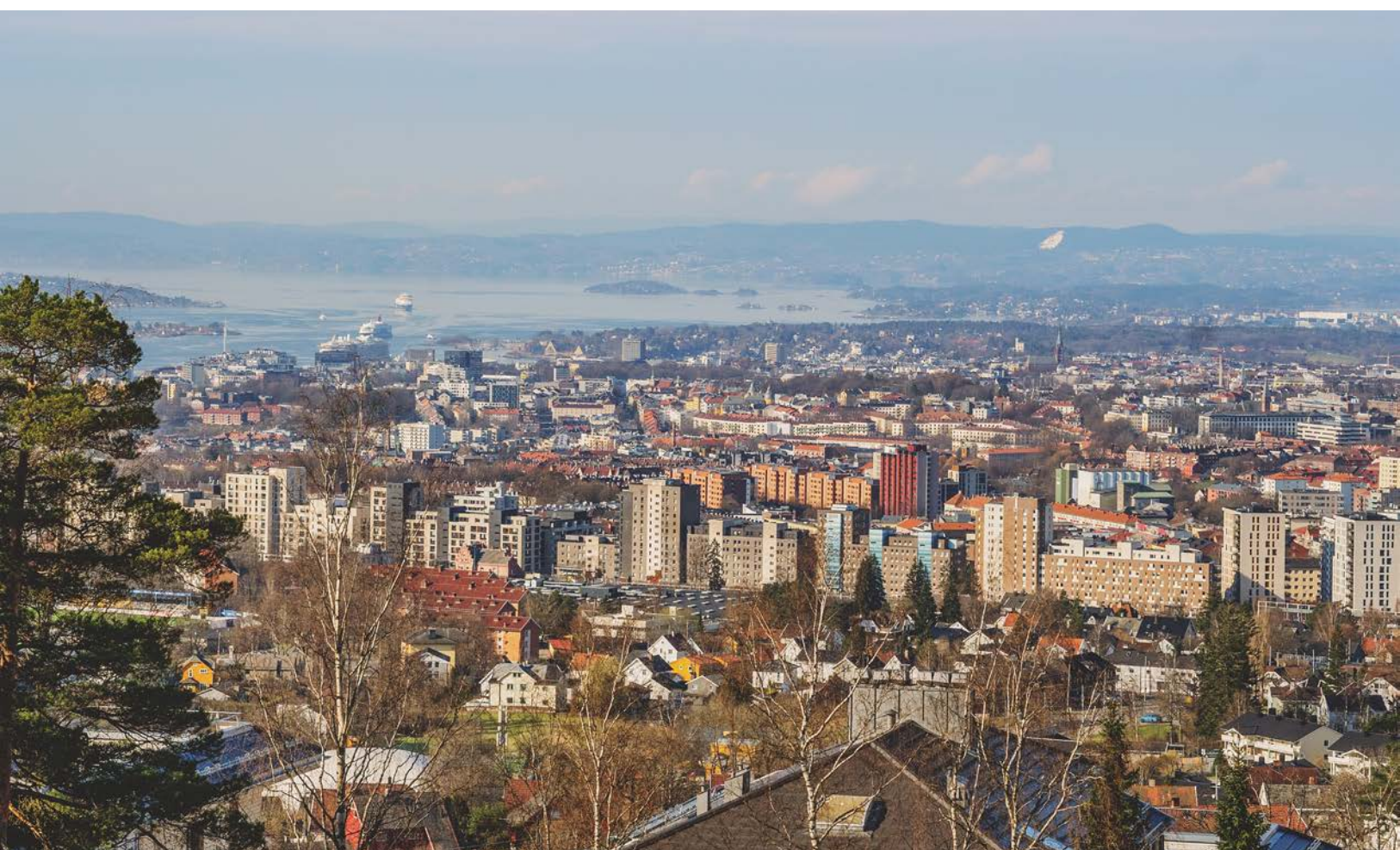




Grefsenkollen tursti

Disen skole

Akebakkeskogen 63b














Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Akebakkeskogen 63B , 0490 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 75, bnr. 1232
-  # Andelsnummer 98

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 22486-1089

Referansenummer: YP1588

Autorisert foretak: BUILTBY AS



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.

Rapportansvarlig

Matias Utne

post@bulitby.no

920 59 064

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 strakstiltak 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

Oppsummering av eiendommen:

Leilighet beliggende i et etablert borettslag på Grefsen, i et rolig og attraktivt boligområde med gode utearealer og nærhet til marka. Boligen ligger i et bygg fra 1984 oppført med tradisjonelle konstruksjoner, og inneholder blant annet entré, stue/kjøkken, bad og flere rom til opphold. Det er utført oppgraderinger i nyere tid, herunder rehabilitering av bad, oppgradering av elektrisk anlegg og deler av rørinstallasjoner i 2024. Kjøkkenet er delvis oppgradert samme år.

Overordnet vurdering:

Boligen fremstår med normal standard sett i forhold til byggeår, med enkelte nyere oppgraderinger som trekker opp helhetsinntrykket. Samtidig er det registrert flere forhold med behov for tiltak, særlig knyttet til våtrom (fallforhold), eldre bygningsdeler som vinduer og varmtvannsbereder. Det må derfor påregnes vedlikehold og enkelte oppgraderinger på kort til mellomlang sikt. Samlet vurderes boligen som en bolig med moderat oppgraderings- og vedlikeholdsbehov.

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Akebakkeskogen Borettslag beliggende i bydel Nordre Aker, Oslo Kommune. Borettslaget består av 147 andelsleiligheter og har felles tomteareal. Fellesområdet opparbeidet med blandt annet biloppstillingsplasser, internstier, lekeapparater, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 2 etasjer samt kaldtloft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Bærende vegger og skillende dekker av trekonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende panel. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Garasje / Parkering

Akebakkeskogen borettslag disponerer parkeringsplasser. For mer info se https://www.akebakkeskogen.no/?page_id=68 Ellers gjelder gateparkering etter nærområdets bestemmelser.

Oppvarming

Oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Oslo kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Romhøyder:

Romhøydene er målt til ca. 2,36 m i stue og soverom, og ca. 2,30 m på bad.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført med tradisjonelle konstruksjoner fra byggeår. Det er registrert fuktmerker på loft/takkonstruksjon som indikerer mulig lekkasje og behov for videre undersøkelser. Vinduer og balkongdør fra byggeår har oppnådd høy alder og må påregnes utskiftet.

Balkong har slitasje og for lav rekkverkshøyde.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av parkettgulv (nytt i 2024) og malte vegger og himlinger. Overflatene fremstår med normal slitasje. Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er registrert avvik ved pipe/ildsted grunnet manglende ildfast plate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er rehabilitert i 2024 med flislagte overflater, gulvvarme og moderne innredning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår som delvis oppgradert med malte fronter og ny benkeplate med oppvaskkum fra 2024. Det er installert vannstopper under vask og ventilator med avtrekk ut. Normal bruksslitasje er registrert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske anlegg er delvis oppgradert, med nye vannrør og elektrisk anlegg fra 2024. Varmtvannsbereder fra 2002 har passert forventet levetid og bør skiftes. Ventilasjon er mekanisk. Avløpsrør er i plast der synlig, øvrige føringer er skjult.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

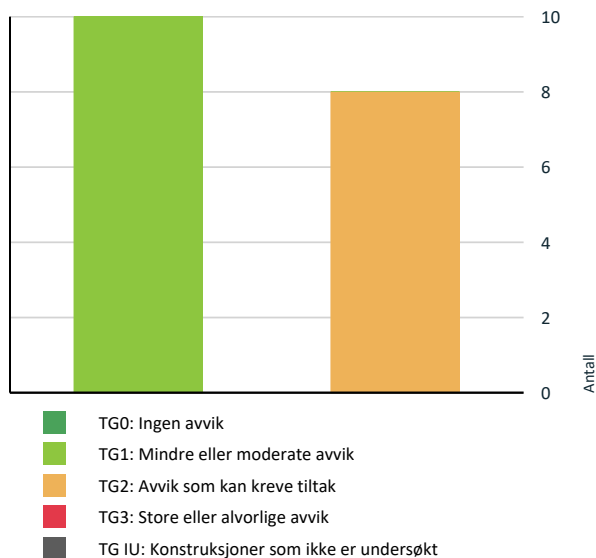
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1984

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Firmanavn: E-verket Elektroinstallasjon AS Beskrivelse av arbeidet: Utført: januar–februar 2024 (sluttkontroll 07.02.2024) • Installasjon av lys og gulvvarme i nytt bad • Ny innmat i sikringsskap med jordfeilautomater på alle kurser • Omtrekking og innføring av jording i stue, gang og kjøkken • Varmekabel (500W, 3,51 m ²), termostat og dimmer installert • Samsvarserklæring utstedt 13.02.2024 av Ove Cederstrøm
2024	Modernisering	Firmanavn: Oslo Rør & Sanitær Beskrivelse av arbeidet: Utført 12.03.2024. Felles rør (borettslag): Utbedring av felles rør, fakturert til Akebakkeskogen Borettslag.
2024	Modernisering	Firmanavn: Eksakt Bygg AS Beskrivelse av arbeidet: Periode: januar–februar 2024. Rehabilitering av bad samt diverse arbeider i leiligheten i henhold til avtale. Arbeidene inkluderte innledning og fliselegging av badekar (ekstrabestilling). Fliselegging av bad med gulvfliser (SAP FRAMM BIANCO NAT REC 60x60). Alle arbeider ble utført av godkjent entreprenør.
2024	Modernisering	Firmanavn: Oslo Rør & Sanitær AS Beskrivelse av arbeidet: Fakturadato: 31.01.2024. Full rehabilitering av bad inkl. nytt Vikingbad badekar (KVADRAT 160x70x62 cm) og omlegging av avløp i vegg. Montering av:), underskapsrie fra INR fra Viskan Solid, servant fra INR, blandebatteri fra INR, takdusj med termostat (Pleasure 3 fra INR), høyskap fra INR og speilskap fra Linbak. Sentralt godkjent foretak. Utført 12.03.2024: Felles rør (borettslag): Utbedring av felles rør, fakturert til Akebakkeskogen Borettslag.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har adkomst til kaldt loft via luke i himling på soverom. Det er begrenset tilgang til hele loftet. Det er observert lufting ved raft og i topp. Det er registrert dampsperre i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker på takstoler og er det registrert fuktmerker på isolasjon mot tilstøtende seksjon, hvor årsak er ukjent. Det er ikke målt aktive fuktverdier på befaringsdagen. Luftlekkasjer kan forekomme. Forholdene indikerer risiko for skader i konstruksjonen, og nærmere undersøkelser samt tiltak for å stanse eventuell lekkasje må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å avdekke og utbedre årsak til fukt må påregnes for å hindre videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1983.

Årstill: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på vinduer, noe som er forventet ut fra alder. Det er også registrert at et vindu på kontor tar i karm, noe som indikerer justeringsbehov eller skjevheter. Vinduer av denne alderen må påregnes redusert tetthet og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer er fra 1983 og har nådd en alder hvor utskifting må påregnes. Forventet levetid for vinduer er ca. 20–40 år.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med glassfelt fra 1983. Inngangsdør med små glassfelt, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

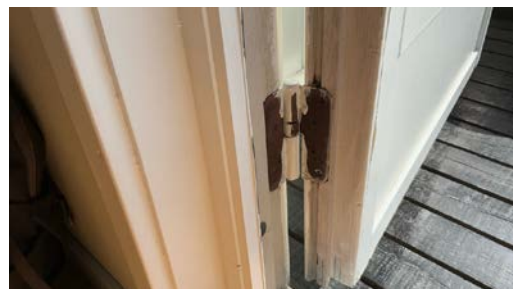
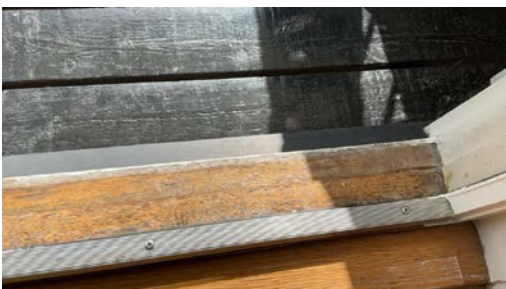
- Det er avvik:

Balkongdør har registrert slitasje og tar i karm, noe som indikerer justeringsbehov eller deformasjoner som følge av alder. Inngangsdør fremstår med normal bruksslitasje, men ukjent alder medfører usikkerhet knyttet til tilstand og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdør er fra 1983 og har nådd en alder hvor utskifting må påregnes. Forventet levetid for dører er ca. 20–30 år.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har balkong med utgang fra stue/kjøkken. Dekket er utført med terrassebord. Rekkverk i tre, målt til ca. 93 cm høyde.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på treverk i form av oppsprekking og begroing/mose. Dette indikerer behov for vedlikehold for å hindre videre nedbrytning. Rekkverkshøyde på ca. 93 cm avviker fra dagens anbefalte krav og vurderes som et sikkerhetsmessig avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Treverk på balkong er avhengig av jevnlig vedlikehold. Registrert slitasje tilsier behov for tiltak på kort til mellomlang sikt for å opprettholde funksjon og levetid.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv er belagt med parkett, ny i 2024. Vegger og himlinger har malte, slette flater.

Vurdering:

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det kan forekomme mindre hull og riper.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er vedovn plassert i stue med tilhørende pipe.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er registrert manglende ubrennbar plate under sotluke i pipe. Dette er et avvik fra anbefalte sikkerhetskrav og kan medføre økt risiko for brann ved sotnedfall. Forholdet bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Registrert avvik påvirker ikke levetid, men må utbedres av hensyn til sikker bruk.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ifølge eier er badet er rehabilitert i 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte. Himling: malt slett himling med downlights.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør har skader som følge av fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte skadet dør.



2. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er flislagt og utstyrt med gulvvarme. Det er målt fall fra terskel til topp sluk på ca. 12 mm over en avstand på ca. 180 cm.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Målt fall vurderes som lavt og ikke tilfredsstillende med tanke på sikker avrenning mot sluk. Det er i tillegg registrert stedvis motfall under toalett, noe som kan medføre at vann blir stående på gulvet.

Preaksepterte ytelser:

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.

Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjone etter § 12-9.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utilstrekkelig fall og motfall kan føre til oppsamling av vann og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales nærmere vurdering og utbedring av fallforholdene for å sikre tilfredsstillende avrenning til sluk.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er utført i plast. Membran er ikke synlig for inspeksjon da den ligger skjult i konstruksjonen.

Membranens utførelse og tilstand kan ikke verifiseres visuelt. Vurderingen er derfor basert på alder og forventet gjenværende levetid.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning over servant, badekar med nisjevegg i glass, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra bad mot badet for kontroll av tilliggende konstruksjon. Det var ikke mulig å komme direkte bak våtsone grunnet fast innredning, veggkonstruksjon.

Målingene på tilgjengelig sted viste ingen registrerte fuktverdier på kontrolltidspunktet.

Det bemerkes at kontrollpunktet ikke ligger direkte bak dusjonen, og undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i selve våtsonen. Når hulltaking ikke kan utføres direkte bak mest fuktutsatt område, vil det alltid foreligge en viss usikkerhet knyttet til skjulte forhold.

Skjulte konstruksjoner i våtrom kan ikke vurderes fullt ut uten destruktive inngrep. Eventuelle fuktskader, svikt i membran eller lekkasjer bak flislagte overflater kan derfor ikke utelukkes.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med lav profil. Skrog er malt i 2024, og det er montert ny benkeplate med oppvaskum i 2024. Det er installert vannstopper under vask. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Ventilator er tilkoblet boligens avtrekksystem.

Kjøkkenet fremstår delvis oppgradert med nye overflater og komponenter. Løsningen med vannstopper gir økt sikkerhet mot vannskader. Det er registrert normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er oppgradert i 2024 i forbindelse med rehabilitering av bad. Hovedstoppekran er plassert i skap under kjøkkenvask.

Oppgraderte vannrør tilsier nyere standard på deler av anlegget. Hovedstoppekran er testet og fungerer. Det var ikke mulig å kontrollere vannfordelerskap da dette var låst, noe som medfører begrenset vurderingsgrunnlag. Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Vannrør er delvis nye fra 2024 og vurderes å være i tidlig fase av levetiden. Forventet levetid for moderne rørsystemer er ca. 25–50 år ved normal bruk og vedlikehold. Begrenset tilgang til fordelerskap gir noe usikkerhet knyttet til helhetlig tilstand.

Årstill: 2024

Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør under servant på bad og under vask på kjøkken er utført i plast. Øvrige føringer er skjult i konstruksjon og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i hjørne av kjøkkeninnredning. Berederen er fra 2002.

Berederen har høy alder og må påregnes å ha redusert tilstand. Risiko for svikt og lekkasje øker med alder.

Årstill: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Berederen er fra 2002 og har passert forventet levetid. Normal levetid er ca. 15–20 år. Utskiifting må påregnes.



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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Det elektriske anlegget er rehabilitert i 2024.

Vurdering:

Oppgradert elektrisk anlegg fra 2024 tilsier nyere standard.

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

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.
2024 El anlegget rehabilitert 2024
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkverdige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

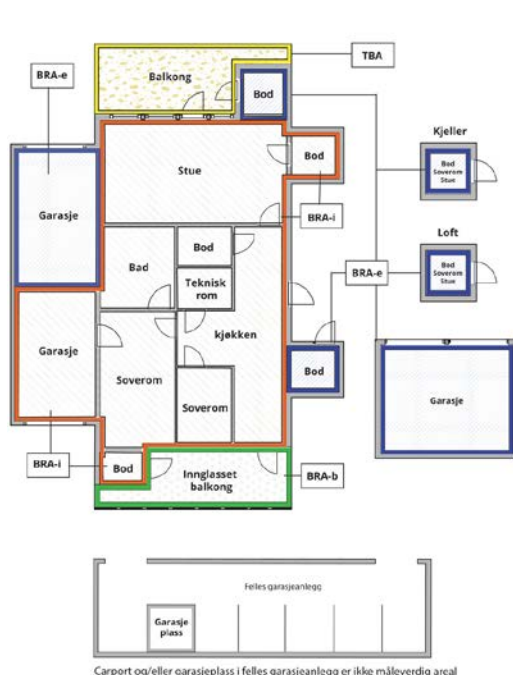
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod
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, skjelheter 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 byggeteknisk 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje (utebod)		3		3			3
2.Etasje	63			63	6	7	70
SUM	63	3			6	7	73
SUM BRA	66						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje (utebod)		Bod	
2.Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, kontor, kontor 2		

Kommentar

Boligen disponerer bod ved ingasparti 1.easje. Boden er målt til ca 2,7 m2.
Boligen har balkong målt til ca 6,2 m2.

Aralet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Det elektriske anlegget er rehabilitert 2024
Badet er renoverert i 2024

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Matias Utnem	Takstingeniør
	Emilie Halland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	1232		0	20143.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Akebakkeskogen 63B

Hjemmelshaver

Akebakkeskogen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
956235251			Halland Emilie, Ødegård Kristoffer Sundhaugen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

98

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet på Grefsen. Akebakkeskogen borettslag ligger ved foten av Grefsenkollen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Annet

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Akebakkeskogen Borettslag beliggende i bydel Nordre Aker, Oslo Kommune. Borettslaget består av 147 andelsleiligheter og har felles tomteareal. Fellesområdet opparbeidet med blandt annet biloppstillingsplasser, internstier, lekeapparater, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 2 etasjer samt kaldtloft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Bærende vegger og skillende dekker av trekonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende panel. Saltak av trekonstruksjoner teknet med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Garasje / Parkering

Akebakkeskogen borettslag disponerer parkeringsplasser. For mer info se https://www.akebakkeskogen.no/?page_id=68 Ellers gjelder gateparkering etter nærområdets bestemmelser.

Oppvarming

Oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Oslo kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	31.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringskjema	15.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	15.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

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 det 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.

Skadegjører: 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

Emilie Halland

Kristoffer Sundhaugen Ødegård

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Akebakkeskogen 63B

0490 OSLO

0301-75/1232/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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?: 2024

Firmanavn: Eksakt Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Periode: januar–februar 2024. Rehabilitering av bad samt diverse arbeider i leiligheten i henhold til avtale. Arbeidene inkluderte innkledning og fliselegging av badekar (ekstrabestilling). Fliselegging av bad med gulvfliser (SAP FRAMM BIANCO NAT REC 60x60). Alle arbeider ble utført av godkjent entreprenør.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Oslo Rør & Sanitær AS

Beskrivelse av arbeidet: Fakturadato: 31.01.2024. Full rehabilitering av bad inkl. nytt Vikingbad badekar (KVADRAT 160x70x62 cm) og omlegging av avløp i vegg. Montering av:), underskapserie fra INR fra Viskan Solid, servant fra INR, blandebatteri fra INR, takdusj med termostat (Pleasure 3 fra INR), høyskap fra INR og speilskap fra Linbak. Sentralt godkjent foretak. Utført 12.03.2024: Felles rør (borettslag): Utbedring av felles rør, fakturert til Akebakkeskogen Borettslag.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Protan AS

Beskrivelse av arbeidet: Baderomsmembran – Protan AS (via Eksakt Bygg) Utført: 16.–19. januar 2024. Protan G 1,5 mm baderomsmembran lagt i henhold til avtalt beskrivelse. Daglig kontroll utført og signert av kontrollansvarlig Knut Kvendseth Flateby.

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

♦ **Ja**

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

Baderomsmembran – Protan AS (via Eksakt Bygg)

Utført: 16.–19. januar 2024. Protan G 1,5 mm baderomsmembran lagt i henhold til avtalt beskrivelse.

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?

♦ **Ja**

Entreprenøren har satt opp feil type baderomsdør.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Generelt i borettslaget, spesielt på Blått felt har det vært funnet sølvkre. Men det har vi ikke oppdaget hos oss.

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

♦ **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?: 2024

Firmanavn: Oslo Rør & Sanitær

Beskrivelse av arbeidet: Utført 12.03.2024. Felles rør (borettslag): Utbedring av felles rør, fakturert til Akebakkeskogen Borettslag.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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?: 2024

Firmanavn: E-verket Elektroinstallasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Utført: januar–februar 2024 (sluttkontroll 07.02.2024) • Installasjon av lys og gulvvarme i nytt bad • Ny innmat i sikringsskap med jordfeilautomater på alle kurser • Omtrekking og innføring av jording i stue, gang og kjøkken • Varmekabel (500W, 3,51 m²), termostat og dimmer installert • Samsvarserklæring utstedt 13.02.2024 av Ove Cederstrøm

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?

♦ **Ja**

Det pågår utbygging av fibernett i borettslaget i regi av GlobalConnect/BraCom, med grave- og asfaltarbeid i perioden mars–juni 2026. Dette påvirker fellesarealer og fremkommelighet i området.

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

♦ **Ja**

Utvidelse av bod til rom, samt brannsikring mellom leiligheter i 1993.
Veranda utvidet i 1997.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det er gjort endringer etter opprinnelig byggeår av tidligere eiere.

Utvidelse av bod til rom og brannsikring mellom leiligheter – 1993:
Byggemelding datert 31.3.1993 (mappenr. 93/13196, gnr. 75, bnr. 1232) for Akebakkeskogen 63A og 63B. Tiltaket gjaldt brannsikring mellom leilighetene, herunder yttervegg, etasjeskille og vinduer med A30-glass. Oslo Brannvesen anbefalte løsningen 13.5.1993, og Plan- og bygningsetaten er godkjennende myndighet. Melding etter § 86a.

Veranda utvidet i 1997:



Det foreligger godkjent byggesak for utvidelse av veranda fra 1997 (saksnr. 199703447, Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune). Saken ble senere henlagt uten ferdigattest. Opplysningene er basert på tilgjengelig byggesaksdokumentasjon fra kommunen.

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

♦ **Ja**

Bruksendring/tilbygg fra bod til rom ble gjennomført i 1993 og er ferdigbehandlet av Plan# og bygningsetaten.

Det foreligger godkjent byggesak for utvidelse av veranda fra 1997 (saksnr. 199703447, Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune). Saken ble senere henlagt uten ferdigattest.

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**

Det er utarbeidet tilstandsrapport og tiltaksplan for trær og vegetasjon i borettslaget ved arborist Espen André Øverdahl (vår 2025), tilgjengelig i Bonabo.

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

♦ **Ja**

Pågående gravearbeid og anleggstrafikk i forbindelse med fiberutbygging frem til senest 1. juni 2026, med periodevis støy og redusert fremkommelighet.

Nedfelling av trær (planlagt 15.–17. april 2026).

Innbrudd i blått felt (18.03.2026).

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?

♦ **Ja**

Eksisterende kollektivavtale med Telenor for internett/TV utløper medio april 2026. Borettslaget inngår ny avtale basert på fiber (GlobalConnect). Dette kan medføre endring i felleskostnader og/eller at den enkelte andelseier må kjøpe TV-pakke separat (TV inngår ikke lenger som standard i kollektivtilbudet). Det er også inngått ny serviceavtale med Driftco AS for pumpehuset.



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Comfort Storo

Beskrivelse av arbeidet: Ny oppvaskmaskin og kjøkkenarmatur. Utført: 15.02.2024 • Ny oppvaskmaskin fra AEG montert av Comfort Storo. • Installering av nytt kjøkkenarmatur med uttrekkbar tut fra Grohe Get.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenfornying – G.M.M AS Utført: 06.03.2024 • Installering av benkeplate fra HTH • Installering av ny kjøkkenkum: Celeste Firenze med Celeste Firenze overløpsventil

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Inngangsparti – nye fliser – Grefsen boligservice Utført: 27.11.2024 Fliser lagt oppå gamle fliser i inngangspartiet. NB. Det ble ikke lagt riktig type fugemasse mellom flisene – delvis silikon i stedet for fug – og holdbarheten/kvaliteten på disse kan derfor være begrenset. Nye lister mot gulvet ute i yttergangen.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats: Ny parkett – Floor Factory Oslo AS Bestilt: 12.02.2024 – levert: 06.03.2024. HARO Plank Oak Country 2V natur perma Dur 2200, ca. 69,7 m², med Softline Standard 2 mm underlag. Lagt: 9.–10.03.2024. Gulvet ble lagt med hjelp av to venner og en tømrer, men arbeidet er ikke dokumentert med faglig erklæring da det ble utført som egeninnsats. Ny maling – alle rom (tak, vegger, lister, vinduskarmer) Gjennomført: desember 2023–mars 2024 Stue/kjøkken/gang/vinduskarmer: Tak og lister ble grunnet to strøk og malt to strøk. Farge tak/liste/vinduskarmer: CHI. Vegger ble grunnet to strøk og malt to strøk. Farge vegger: Gentle Whisper. Soverom: Tak, vegger og vinduskarm er grunnet to strøk. Vinduskarmfarge: CHI. Vegger: malt ett strøk i en lys dus gråblå tone. Skrårom (tvstue): Grunnet med to lag sperre/kvistgrunning, deretter ett lag vanlig grunning og to strøk i JOTUN 7689 GREEN WHISPER. Lite rom (bod): Tak og vegger er grunnet to strøk og malt to strøk i JOTUN 2224 INDI PINK. Ny maling – kjøkkenfronter Fronter ble grunnet to strøk og malt to strøk i fargen JOTUN GINSENG. Alle knotter, håndtak og lister under kjøkkenskapene ble spraylakkert to strøk i kobberfarge. Det er noe slitasje på håndtakene og listene under kjøkkenskapene per 04.04.2026. Benkeplate – behandlet med Osmo hardvoksolje Gjennomført: 8.–10.03.2026. Satt inn med to strøk Osmo hardvoksolje.

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med



Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

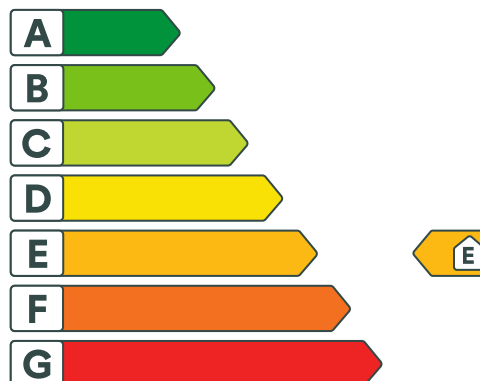
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.



Adresse Akebakkeskogen 63B, 0490 OSLO	
Dato for energimerking 16.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-282303
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 80919506
Gårdsnummer 75	Bruksnummer 1232
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201



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 1984	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 63,0 m²	Oppvarmet bruksareal 60,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
246,34 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
246,34 kWh/m²

Totalt levert pr. år
14 781 kWh



Akebakkeskogen 63B, 0490 OSLO



Detaljering

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



Akebakkeskogen 63B, 0490 OSLO



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. 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. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: 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 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Akebakkeskogen 63B - Nabolaget Grefsen østre - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Akebakken Linje 56, 56B	4 min	0.3 km
Doktor Smiths vei Linje 11, 12	11 min	1 km
Storo Linje 4, 5	22 min	1.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min	2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min	6.2 km

Skoler

Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	11 min	0.9 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	16 min	1.4 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	22 min	1.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	19 min	1.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	4 min	2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	8 min	4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min	5.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

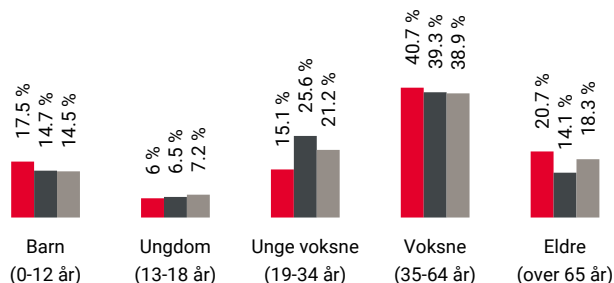
Veldig bra 92/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grefsen østre	1 299	598
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grefsenlyst FUS barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min	0.4 km
Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-4 år) 38 barn	6 min	0.5 km
Grefsen Terrasse naturbarnehage (1-5 år) 64 barn	6 min	0.5 km


Dagligvare


Joker Kjelsås Søndagsåpent	12 min	1 km
Rema 1000 Årvoll Post i butikk, PostNord	14 min	1.1 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


Primære transportmidler


 1. Egen bil

 2. Sykkel



 3. Buss



 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 95/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

Sport

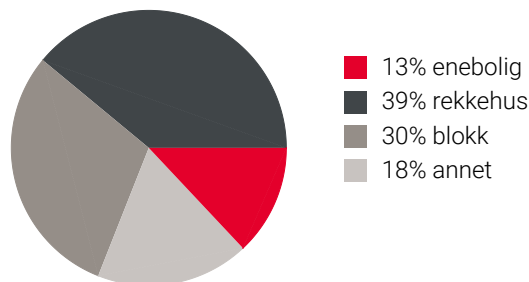
 Grefsen terrassehus - Ballbinge 8 min 
Ballspill 0.7 km

 Sverre enevolds plass balløkke 11 min 
Ballspill 1 km

 EVO Årvoll 13 min 

 Puls Bjerke 17 min 

Boligmasse



«Ligger omtrent i skogen, men med 15 minutter til Oslo sentrum. Rolig, fint og usnobbete. Et sted der naboer kjenner hverandre og trives. Som et lite tettsted i byen.»

Sitat fra en lokalkjent

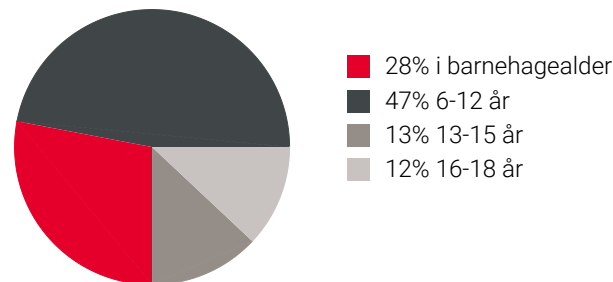


Varer/Tjenester

 Årvoll senter 14 min 

 Boots apotek Årvoll 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

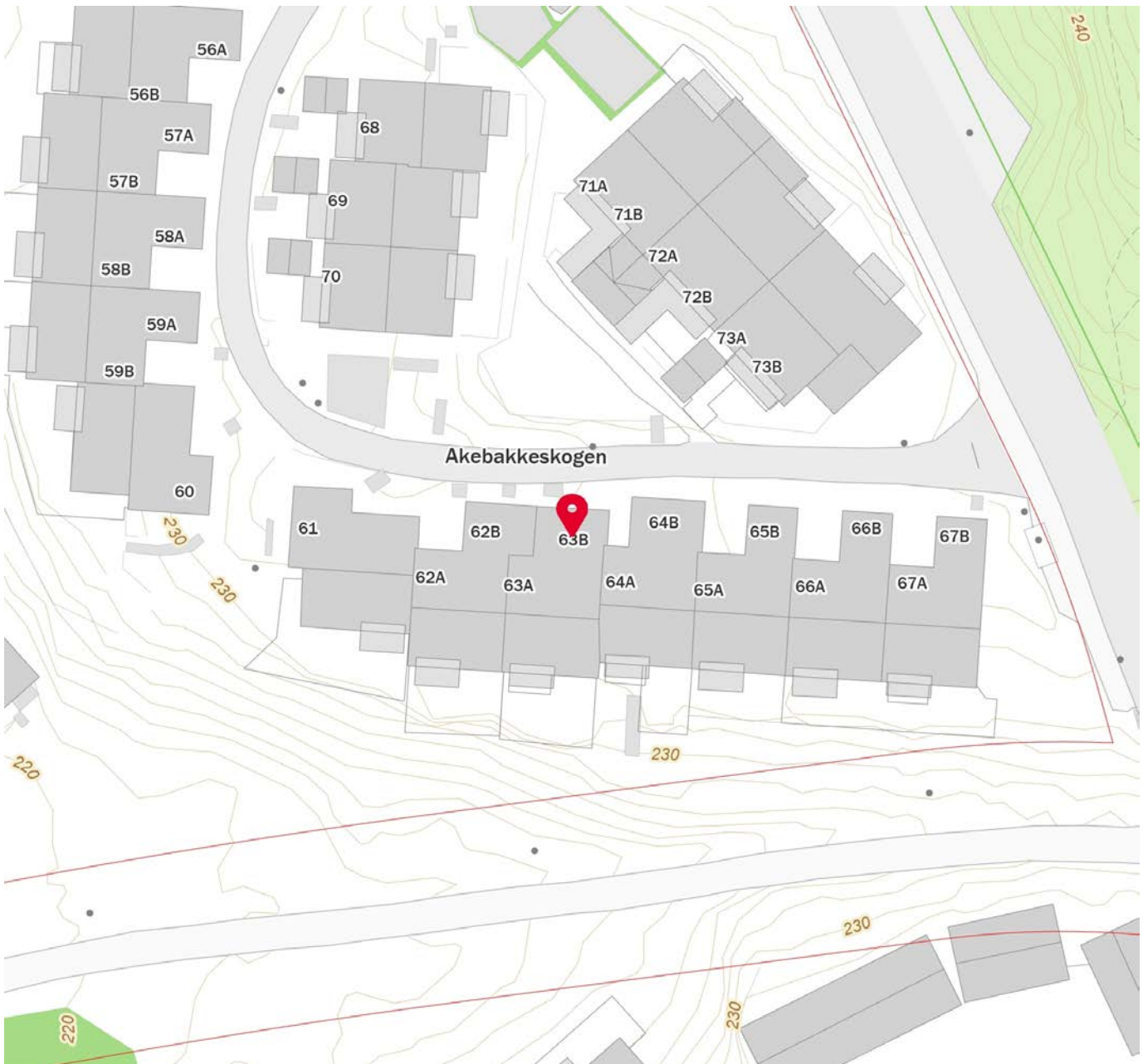
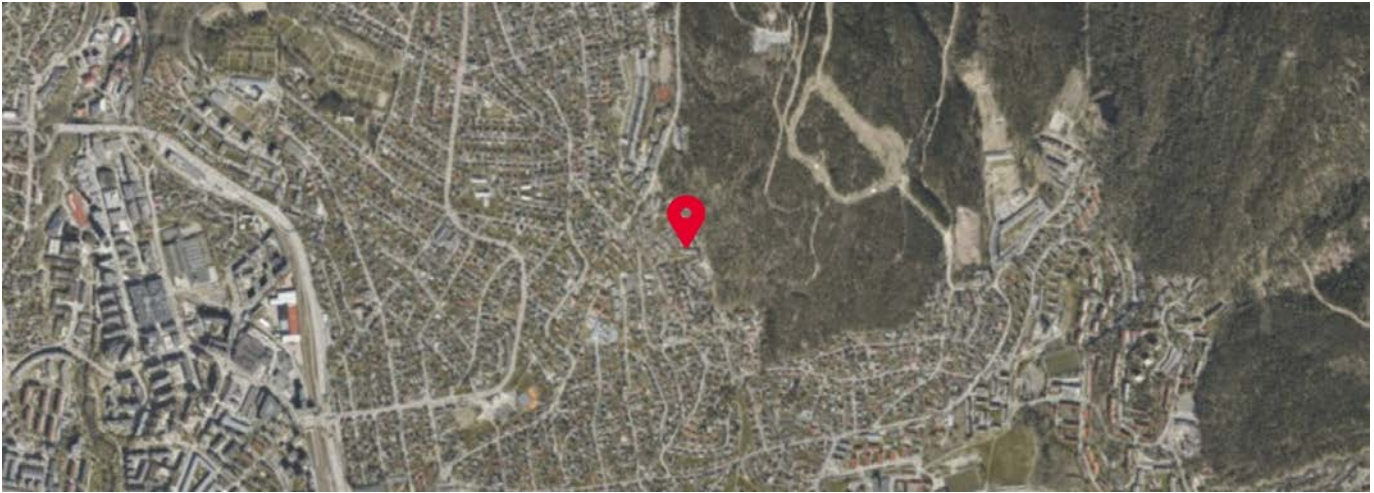


0% 47%

 Grefsen østre
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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 landbrukseieendom, 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.



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 <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> 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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 AVTALERETTSLIGE 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.

For eiendommen:

Adresse: Akebakkeskogen 63B
0490 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Wang**Telefon:** 468 28 887
E-post: mw@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 viderefordlet 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